



Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"

**DOUGLAS FERNANDO XAVIER OLIVEIRA**

**LEI 12.112/09:  
INOVAÇÕES QUE ATINGIRAM OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Assis  
2010

**DOUGLAS FERNANDO XAVIER OLIVEIRA**

**LEI 12.112/09:  
INOVAÇÕES QUE ATINGIRAM OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada ao Departamento de Curso de Direito do IMESA ( Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis), como requisito para a conclusão de curso.

Orientador: Gerson José Beneli

Assis  
2010

## FICHA CATALOGRÁFICA

XAVIER OLIVEIRA, Douglas Fernando

Lei 12.112/09: Inovações que Atingiram os Contratos de Locação/Douglas Fernando Xavier Oliveira. Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA – Assis, 2010.

67p.

Orientador: Gerson José Beneli

Monografia de Conclusão de Curso – Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA.

1. Contrato. 2. Aluguel.

CDD: 340  
Biblioteca da FEMA

**LEI 12.112/09:  
INOVAÇÕES QUE ATINGIRAM OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

**DOUGLAS FERNANDO XAVIER OLIVEIRA**

Monografia apresentada ao Departamento de Curso de Direito do IMESA ( Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis), como requisito para a conclusão de curso, analisado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: Gerson José Beneli  
Analisador: Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior

Assis  
2010

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente à Deus, aos meus avós Nilda e René, à minha mãe Magali, à minha namorada Rutelice e à todos meus amigos e que me incentivaram.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Professor, Gerson José Beneli, pela orientação e pelo constante estímulo transmitido durante o trabalho

Aos meus amigos e colegas, ao pessoal da sala e a todos os que contribuíram direta e indiretamente na execução desse trabalho.

Aos meus familiares, em especial a minha mãe Magali, meus avós Renê e Nilda, pois sem eles esse sonho não seria realizado, a minha namorada Rutelice, aos meus irmãos, e a todos os outros familiares que me ajudaram e apoiaram.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>12</b>
1.1 CÓDIGO CIVIL DE 1916 .....	12
1.2 LEI 4.403/21 E 4.624/22 .....	13
1.3 LEI 6.649/79 E LEI 6.698/79.....	13
1.4 LEI 8.245/91.....	13
1.5 LEI 12.112/09.....	13
<b>2. LEI 8.245/91 .....</b>	<b>15</b>
2.1 ART. 4º. MULTA POR RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO .....	15
2.2 EXTINÇÃO DA ENTIDADE FAMILIAR.....	16
2.3 DURAÇÃO E EFEITOS DAS GARANTIAS CONTRATUAIS.....	17
2.4 SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	18
2.5 DESPEJO LIMINAR.....	19
2.6 DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO .....	22
2.7 SENTENÇA NA AÇÃO DE DESPEJO .....	24
2.8 CAUÇÃO NA EXECUÇÃO DA SENTENÇA.....	25
2.9 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL .....	27
2.10 AÇÃO RENOVATÓRIA.....	29
2.11 DESOCUPAÇÃO EM CASO DE IMPROCEDÊNCIA DA RENOVATÓRIA .....	31
<b>3. LEI 12.112/09 .....</b>	<b>32</b>
3.1 ART. 4º. NOVA REDAÇÃO – MULTA POR RESILIÇÃO UNILATERAL...	32

3.2 MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO NA HIPÓTESE DE EXTINÇÃO DA ENTIDADE FAMILIAR .....	34
3.3 GARANTIAS CONTRATUAIS: DURAÇÃO E EFEITOS COM A LEI 12.112/09 .....	36
3.4 SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS: NOVAS POSSIBILIDADES. ART. 40, LEI 12.112/09.....	37
3.5 NOVAS POSSIBILIDADES DE DESPEJO LIMINAR .....	39
3.6 NOVOS PROCEDIMENTOS NA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO .....	42
3.7 MUDANÇAS NA EXECUÇÃO DA SENTENÇA NA AÇÃO DE DESPEJO	45
3.8 NOVAS HIPÓTESES DE DISPENSA DE CAUÇÃO NA AÇÃO DE DESPEJO .....	47
3.9 AÇÃO REVISIONAL: ALTERAÇÕES PROCEDIMENTAIS PELA LEI 12.112/09 .....	48
3.10 AÇÃO RENOVATÓRIA COM AS MODIFICAÇÕES DA LEI 12.112/09 ..	50
3.11 IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA: MUDANÇA INTRODUZIDA PELA LEI 12.112/09.....	53
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>55</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>56</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>57</b>

## **RESUMO**

O presente estudo tem por objetivo expor as alterações legislativas que atingiram os contratos de locação, comparando-as com a atual posição doutrinária e jurisprudencial. Esta monografia aborda aspectos relacionados à nova lei do Inquilinato permitindo o estudo e a reflexão dos impactos que estas alterações podem causar no dia a dia, sobretudo as modificações procedimentais, em especial da celeridade imposta às ações de despejo embasadas em inadimplência de aluguéis e acessórios.

**Palavras chave:** Alterações legislativas – Locação - Locatário.

## **ABSTRACT**

The present study aims at presenting the legislative changes that affected the leases, and compares them with the current doctrinal and jurisprudential position. This monograph addresses issues related to the new law allowing Tenant of study and reflection of the impacts that these changes may cause in daily life, especially the procedural modifications, in particular the speed imposed on the eviction of delinquency based on rents and accessories.

**Keywords:** Legislative changes - Lease - Tenant.

## INTRODUÇÃO

Por ser uma das mais importantes áreas do Direito, o Direito Civil rege as relações interpessoais, e entre elas estão os contratos. Contratos nem sempre são escritos e formalizados e, no dia a dia, fazemos isso de maneira corriqueira, sem nem tomarmos ciência de que o fazemos.

Entre as diversas modalidades de contratos está o contrato de locação, um dos institutos mais utilizados nos dias atuais. Por isso, há uma legislação especial que trata desta modalidade de contrato, a Lei 8.245/91.

Há também disposições no Código Civil sobre esse contrato. No art. 565 temos o conceito de contrato de locação:

“O contrato de locação de coisas é aquele em que uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

A Lei 8.245/91 trata das locações de imóveis urbanos residenciais e não residenciais e traz regras de direito material e processual, ou seja, regras que disciplinam o aluguel e regras que disciplinam a atuação das partes no processo que envolva discussão e problemas referentes aos contratos de aluguel.

Porém, como a Lei 8.245 de 1991 não sofria grandes mudanças desde sua vigência e o mercado locatício mudou bastante nesse período, surgiu para melhorar e acelerar as discussões locatícias a Lei 12.112/09.

O objetivo desse estudo é demonstrar as mudanças trazidas pela Lei 12.112 de dezembro de 2009, trazendo o posicionamento doutrinário sobre esse instituto e também a importância dessas modificações.

Como já dito, o instituto da locação é muito utilizado nos dias de hoje, onde grande parte da população, inclusive o autor desse trabalho, por não possuírem casa própria, recorrem a locação, por ser o meio mais simples de se conseguir moradia.

Esse problema foi o fator preponderante para a escolha do tema desse trabalho.

O primeiro capítulo desse estudo traz a evolução histórica da locação, bem como onde esse instituto surgiu e as legislações que trataram dele no Brasil.

O segundo capítulo observa os dispositivos da Lei 8.245/91, antes da modificação dada pela Lei 12.112/09, com posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais.

Por fim, o último capítulo do estudo versa sobre as modificações trazidas pela nova Lei do inquilinato, bem como o posicionamento doutrinário sobre elas.

## 1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A origem do instituto da locação (*locatio conductio*), conforme apresentada em nosso sistema jurídico, é romana, mas outros direitos antigos também dispunham sobre este instituto, como o direito germânico.

No direito romano, a locação era pactuada apenas pela vontade das partes, ou seja, era contrato consensual. O locatário (*possessio naturalis*) era apenas simples detentor do bem e, com isso, não detinha qualquer direito real, sendo vedado qualquer tipo de interdito possessório.

Parte da doutrina entende que a locação possuía três espécies, a *Locatio Rei*, *Locatio Operarum* e a *Locatio Operis Faciendi*, respectivamente correspondendo aos contratos de locação de coisa, locação de serviços e a empreitada ou locação de obra. Porém, alguns doutrinadores discordam dessa divisão, dizendo que era um contrato único, com finalidades diferentes.

Essa classificação foi modificada ao longo da evolução do direito romano. Os contratos eram distintos e espécies do gênero locação.

Nos dias de hoje, a expressão *locatio* corresponde exclusivamente ao contrato que tem como finalidade proporcionar a alguém o uso e o gozo, por tempo limitado, de coisa infungível e restituível, mediante retribuição. Com isso, a locação é só de coisa e não se pode confundi-la e compará-la com o trabalho humano.

### 1.1 CÓDIGO CIVIL DE 1916

No Código Civil de 1916, o instituto da locação de imóveis era tratado e disciplinado pela lei geral, na parte especial dos contratos. Conforme este regramento, cabia imediatamente a reintegração da posse assim que o contrato terminasse, levando em consideração que o locatário cometia o esbulho ao não devolver o imóvel locado.

Diante da escassez de imóveis, na sua maioria residenciais, fato socialmente relevante naquela época, surgiu a primeira lei especial para regular a locação de imóveis urbanos.

## 1.2 LEI 4.403/21 E 4.624/22

A Lei 4.403 de 22 de janeiro de 1921, pela primeira vez, estabeleceu a prorrogação automática desse instituto e, após alteração decorrente da Lei 4.624, de 28 de dezembro de 1922, possibilitou ao locatário provar que o locador não necessitava do imóvel, para impedir a reintegração da posse por parte deste.

## 1.3 LEI 6.649/79 E LEI 6.698/79

Em 16 de maio de 1979, a Lei 6.649 tratou do assunto e, após emenda decorrente da Lei 6.698, de 15 de outubro de 1979, proibiu o pedido de retomada do imóvel locado independentemente de motivo, apenas pelo termo final do contrato, chamado de “denúncia vazia”.

## 1.4 LEI 8.245/91

Durante todo o século passado, essa matéria passou por inúmeras leis que a regulamentaram.

Em 18 de outubro de 1991, surge a Lei 8.245, a fim de regulamentar situações problemáticas da época. A alta da inflação e a proibição da retomada do imóvel locado pelo fim do contrato, tornaram a situação da moradia urbana grave. Como meio de proteger seu patrimônio, os proprietários mantinham os imóveis trancados.

Neste contexto, o dispositivo legal trouxe a possibilidade da retomada do imóvel ao final do contrato, mediante certa condição. No caso da locação residencial, o despejo poderia ocorrer se o contrato escrito fosse celebrado por prazo mínimo de trinta meses e, se desrespeitada essa regra, o locador só poderia se valer dessa prerrogativa no decurso do prazo de sessenta meses.

A proteção exagerada ao locatário nas legislações anteriores à Lei 8.245, se voltou contra ele. As restrições e dificuldades absolutas de retomada do imóvel, impostas por estes dispositivos, desestimulavam a construção e aquisição de imóveis para locação.

## 1.5 LEI 12.112/09

Depois do surgimento da Lei 8.245 não houve grandes mudanças no instituto da locação e também a referida lei não sofreu alterações significativas. Contudo, neste

período a questão social e econômica foi alterada substancialmente e verificou-se a necessidade de adaptar o dispositivo que trata da locação.

Surge assim, a Lei 12.112 de 09 de Dezembro de 2009, que adapta, modifica e corrige socialmente a Lei 8.245/91, trazendo também novidades no instituto da locação.

A Lei 12.112/09 será tratada no terceiro capítulo desse estudo.

## 2. LEI 8.245/91

Este capítulo do estudo traz o entendimento dos dispositivos da referida lei, antes da modificação da Lei 12.112/09.

### 2.1 ART. 4º. MULTA POR RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO

O Código Civil trata em seu Capítulo II, Título V, das várias formas de extinção dos contratos.

A doutrina afirma que existe uma forma natural de extinção da relação contratual. Isso se dá quando o objeto do contrato é cumprido e os deveres e direitos das partes são totalmente satisfeitos.

Há também as formas de extinção do contrato depois de sua celebração, sem terem sido cumpridos. Entre estas hipóteses está a resilição, que deriva do latim *resilire*, que significa voltar atrás. Corresponde assim à dissolução da relação por simples declaração de vontade de um ou de ambas as partes, resilição unilateral e resilição bilateral ou distrato respectivamente.

O art. 473 do Código Civil dispõe que a resilição unilateral possui natureza de direito potestativo, ou seja, apenas uma das partes impõe a extinção do contrato, sem que a outra possa opor-se.

Art. 473, do Código Civil:

“A resilição unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.”

O legislador adotou o vocábulo denúncia como sinônimo de resilição unilateral. Assim, é o procedimento pelo qual uma das partes deve comunicar à outra parte o seu interesse em desfazer o negócio. Contudo, essa possibilidade deve estar expressa em cláusula no contrato e com a imposição de prazos decadenciais para a sua utilização, conforme art. 211 do Código Civil.

Há também possibilidades de resilir o contrato pela autorização da própria lei. Nesse

sentido, a Lei do Inquilinato possui diversas hipóteses que se referem a rescisão unilateral, presentes nos arts. 4º, 6º, 7º e 8º da referida lei.

Contudo, a hipótese que nos interessa é a do art. 4º. Este artigo facultou apenas ao locatário, devido à sua vulnerabilidade contratual, rescindir o contrato. Assim, o locador não pode exigir o imóvel antes do prazo, exceto nas autorizações legais (arts. 7º e 8º).

O locatário que devolver o imóvel antes do termo final do contrato está sujeito ao pagamento de multa, pactuada no instrumento contratual ou, na falta, a que for judicialmente estipulada.

Art. 4º, da Lei 8.245/91:

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Deve ser observado o artigo 924, do Código Civil de 1916.

Art. 924, Código Civil de 1916:

“Quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento”.

Com isso, segundo este artigo, o magistrado tem a faculdade de rever o valor fixado como multa para a mora ou inadimplemento da relação contratual.

Contudo, como o Código Civil de 1916 foi revogado com a vigência do Código Civil de 2002, o art. 924 corresponde ao art. 413 do Código Civil atual.

## 2.2 EXTINÇÃO DA ENTIDADE FAMILIAR

O artigo 12 da Lei do Inquilinato trata da hipótese específica de prosseguimento do contrato de locação, mesmo com a dissolução da entidade familiar que mora no imóvel.

Art. 12, da Lei 8.245/91:

Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Parágrafo único – Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.

Com isso, o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel locado tem o direito de sub-rogar-se na relação locatícia. Ocorre sub-rogação sempre que alguém passa a ocupar a posição de outra em determinada relação jurídica. Porém, o locatário deverá comunicar o locador no prazo do parágrafo único da sub-rogação.

Contudo, a jurisprudência dominante do STJ entende que o art. 12 trata de sub-rogação legal, operando de pleno direito após a dissolução da entidade familiar. A comunicação que dispõe o parágrafo único é só necessária para a substituição do fiador ou da garantia pactuada. (REsp 187.500/SP, Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, j. 17-5-2001, DJ 18-6-2001, p. 200).

Então, o membro familiar que permanecer no imóvel responderá por todos os direitos e deveres relativos ao contrato e, com isso, o outro membro não poderá responder por questões posteriores à separação judicial.

### 2.3 DURAÇÃO E EFEITOS DAS GARANTIAS CONTRATUAIS

O art. 37 da Lei do Inquilinato estabelece de forma taxativa quatro modalidades de garantia: caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Há, porém, vedação expressa no parágrafo único deste artigo no que tange a cumulação de garantias na mesma relação locatícia, inclusive sob pena de nulidade da relação.

De acordo com a redação do art. 39 da referida lei, a garantia da relação locatícia persiste até a efetiva entrega das chaves do imóvel, ou seja, até a devolução das chaves e do imóvel pelo locatário.

Art. 39:

“Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

Como a fiança é utilizada na grande maioria dos contratos locatícios e estes também na sua maioria possuem cláusula de renovação automática no seu término, deve ser analisada a questão do fiador. No caso de renovação automática da locação, o fiador ainda é responsável sem anuir expressamente?

Essa resposta gerou posicionamentos diferentes da jurisprudência. Há precedentes jurisprudenciais afirmando que se houver cláusula expressa de que a responsabilidade do fiador durará até a entrega das chaves do imóvel, não se pode falar em exoneração deste ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado, a não ser que ele se exonere nos termos do art. 1500, do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil de 2002, dependendo da época do contrato. (REsp 566.633/CE, Rel. Min. Paulo Medina, Terceira Seção, j. 22-11-2006, Dje 12-3-2008).

Contudo, a maioria dos precedentes jurisprudenciais afirma que o fiador só é responsável durante o período de vigência do contrato de locação, mesmo quando existir cláusula contratual expressa de que ele está obrigado até a efetiva entrega das chaves do imóvel, estando o contrato prorrogado por prazo indeterminado. (AgRg no Resp 588.403/RS, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, j. 7-12-2004, DJ 4-4-2005, p. 366).

Houve esse desacordo até que o STJ editou a Súmula 214, dispondo que deve haver anuência expressa do fiador na prorrogação do contrato.

Súmula 214, STJ:

“O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

## 2.4 SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

As garantias contratuais servem para assegurar e garantir a satisfação da obrigação principal e, por isso, são sempre estabelecidas ao interesse do credor.

O art. 40 da Lei do Inquilinato dispõe sobre as situações em que o locador poderá exigir nova garantia ou a substituição do fiador.

Art. 40:

O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I – morte do fiador;

II – ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III – alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV – exoneração do fiador;

V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI – desaparecimento dos bens móveis;

VII – desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII – exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX – liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.

Trata-se de um rol taxativo, ou seja, só é autorizada a modificação nas situações do referido artigo, não podendo ser de outra maneira.

## 2.5 DESPEJO LIMINAR

A ação de despejo é o meio processual exclusivo do locador pelo qual se desfaz o vínculo contratual, pelo fim deste, obrigando o locatário a desocupar e devolver o imóvel. Nesse sentido, o art. 5º da Lei do Inquilinato dispõe sobre essa possibilidade.

Art. 5º:

Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Com isso, a ação de despejo por qualquer motivo do término do contrato só não é regra quando se tratar de hipóteses de desapropriação. O objetivo desta ação é a

extinção do contrato de locação, seja pelo fim do seu termo, por falta de interesse do locador em mantê-lo, por inadimplemento de qualquer obrigação do locatário ou por interesse do locador em retomar o imóvel pelas causas previstas em lei.

O art. 59 da Lei do Inquilinato dispõe que as ações de despejo terão o rito ordinário, com algumas alterações previstas em lei.

Art. 59:

Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º - Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I – o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II – o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III – o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV – a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V – a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

§ 2º - Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

O despejo liminar trazido pela Lei 8.245/91 é uma das maiores inovações processuais, ao lado da já tratada denúncia vazia. Esta medida tem como base o direito português, tratando da preocupação do legislador em atribuir maior interesse do locador em hipóteses excepcionais.

As hipóteses de despejo liminar previstas nesta lei são taxativas e, se preenchidos os requisitos, o juiz não poderá agir discricionariamente e deverá conceder a medida liminar. Há inclusive orientações jurisprudenciais nesse sentido. (Resp 424.936/SP, Rel. Min. Gilson Dipp, Quinta Turma, j. 15-3-2005, DJ 4-4-2005, p. 335)

Deve ser feita menção de que juntamente com as hipóteses de despejo liminar da referida lei, o STJ já permitia a concessão de tutela antecipada permitindo a desocupação do imóvel, desde que presentes os requisitos do art. 273 do CPC.

(Resp 702.205/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, j. 12-9-2006, DJ 9-10-2006, p. 346)

O momento correto para pleitear a desocupação liminar, antes do conhecimento da parte contrária, é com a inicial ou até a citação do réu. Como esta medida está fora do processo cautelar, o juiz deve determinar mediante depósito de caução, nos próprios autos do processo de conhecimento, processando de plano a sua execução, mediante mandado judicial.

Como disposto no art. 59, existem cinco hipóteses de despejo liminar. São elas:

Inciso I: descumprimento de mútuo acordo (art. 9º, I). Trata-se de negócio celebrado pelas partes em que se tenha ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação. Deve ser escrito e assinado pelas partes e duas testemunhas e o prazo conta-se da assinatura do negócio;

Inciso II: o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia. Este despejo é relacionado com o término da relação trabalhista. Estão inseridas nesta hipótese a locação para a facilitação do desempenho do trabalho do empregado ou a moradia é condição para o exercício dele. Não deve ser cogitada ação de despejo se não houver locação. Se ocorrer cessão gratuita ou comodato de imóvel, deve ser pleiteada ação possessória para a retomada do imóvel;

Inciso III: término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato. A locação por temporada é regulamentada nos arts. 48 a 50 da Lei do Inquilinato. Ao término do prazo da locação por temporada, o locador poderá promover o despejo do locatário e se o fizer nos trinta dias seguintes do término do contrato, caberá liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária, desde que dada a caução equivalente;

Inciso IV: a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei.

Inciso V: a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com

o locatário. A sublocação é o contrato pelo qual alguém que tem o uso ou a fruição de um prédio, em decorrência de anterior contrato de locação, transfere as prerrogativas de usar ou usar e fruir de que é titular, total ou parcialmente, para outra pessoa, sem que se altere a primeira relação locatícia. Surge assim, um novo contrato de locação distinto, mas não autônomo do principal, ou seja, o derivado depende do principal. Esta hipótese está em consonância com o art. 15 dessa mesma lei, que estabelece que finda a locação por qualquer causa, resolvem-se as sublocações, assegurando o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador. Por isso, o § 1º do art. 59 desta lei, autoriza o despejo liminar quando o sublocatário permanece no imóvel mesmo com a extinção da relação primitiva.

## 2.6 DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

O despejo por falta de pagamento é uma das modalidades de despejo por denúncia motivada. Esta modalidade é tratada especificamente pela Lei do Inquilinato, por sua importância prática.

O aluguel é a principal e mais importante obrigação do locatário no contrato locatício. Trata-se de contraprestação remuneratória pela cessão do uso e gozo do imóvel, por prazo determinado ou temporário. Devido sua importância, exige pontualidade, ou seja, necessidade de cumprir a obrigação no tempo e lugar devidos, ou na falta de lugar estipulado no contrato, deverá ser pago no próprio imóvel.

A ação de despejo por falta de pagamento poderá ser ajuizada quando houver mora do locatário das obrigações locatícias (aluguel e acessórios). Esta ação tem como objetivo a rescisão do contrato de locação e a respectiva desocupação e devolução do imóvel.

Essa modalidade processual é tratada no art. 62, da Lei 8.245/91, que determina as possibilidades de fazê-la e o que deve ser respeitado.

Art. 62:

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:  
I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de

cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- 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 dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III – autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

IV – não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V – os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos;

VI – havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único – Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Deve ser analisada a questão da possibilidade de cumulação da ação de despejo, trazida no inciso I, com a ação de cobrança e a integração do fiador no pólo passivo da demanda.

Nesse sentido, existem duas correntes sobre essa possibilidade.

A primeira, não admite a cumulação e sustenta que o art. 292 do CPC traz as possibilidades de cumulações de ações em face do mesmo réu, ficando claro que o fiador não pode ser réu de ação de despejo. Vejamos o art. 292, CPC:

“É permitida a cumulação num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão.”

Existem precedentes jurisprudenciais em consonância com esse pensamento. (2º TACivSP, AgRg 490.791, 5ª Câmara, j. 13.05.1997, rel. Juiz Pereira Calças)

Por outro lado, a segunda corrente admite cumulação sob o argumento de que o litisconsórcio se apresenta apenas ao pedido de cobrança, levando também em

consideração a economia processual trazida por ela. Sustenta que a cumulação é possível em virtude do art. 62, I da referida lei ser norma especial, afastando assim, no caso, a aplicação do art. 292 do Código de Processo Civil. (TACivSP, Ap. s/ Ver. 516.003, 11ª Câmb., j. 27.04.1998, rel. Juiz Clóvis Castelo)

Com isso, o locatário será citado para ambas as ações e o fiador apenas responderá e será citado na ação de cobrança.

Os incisos II e III do art. citado trazem a possibilidade da purgação e emenda da mora, ou seja, o cumprimento da obrigação inadimplida anteriormente. O locatário deve requerer no prazo da contestação, a autorização para o pagamento do débito atualizado, mediante depósito judicial. O prazo é de quinze dias para o pagamento, e só começa a ser contado após a intimação do deferimento do juiz autorizando este pagamento.

Se, porém, o locador comprovar que o depósito não é integral, ou seja, o pagamento é inferior ao que deveria ser feito, poderá o réu (locatário) complementar este pagamento no prazo de dez dias, contados a partir da ciência do fato, conforme inciso III do artigo.

O inciso IV determina que se o locatário não emendar a mora, a ação seguirá pela diferença não purgada.

Outra questão que merece análise nesse artigo (60), é a limitação feita no parágrafo único. Este dispositivo traz limites para a purgação da mora.

O locatário não pode purgar a mora se já tiver utilizado isso duas vezes nos doze meses anteriores à propositura da ação. Ou seja, o locatário só poderá utilizar a purgação duas vezes em um ano, antes da ação proposta pelo locador (despejo por falta de pagamento). É claro que o locatário terá que pagar, mas o juiz deverá decretar o despejo, a não ser que haja acordo entre o réu e o locador, para que aquele fique no imóvel.

## 2.7 SENTENÇA NA AÇÃO DE DESPEJO

O art. 63 dispõe sobre a execução da sentença na ação de despejo.

**Art. 63:**

Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º - O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§ 2º - Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º - Tratando-se de hospitais, repartições públicas. Unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto nos casos em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

§ 4º - A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

A decretação do despejo se dá com a fixação do prazo de trinta dias para que o locatário desocupe o imóvel voluntariamente, ou fixação do prazo de quinze dias se houver decorrido mais de quatro meses entre a citação e a sentença de primeira instância, e também nos casos de fundamentação nos incisos II e III do art. 9º, ou seja, se o locatário cometer infração penal ou contratual ou inadimplir o pagamento do aluguel e encargos.

Os prazos são diferentes nos casos de imóveis onde funcionam repartições públicas, conforme disposto nos parágrafos 2º e 3º do referido artigo. No § 2º, temos a limitação mínima de seis e máxima de doze meses, ficando a critério do juiz adequar a desocupação, para que não haja prejuízo. No § 3º, o prazo será de um ano para desocupação, exceto se entre a citação e sentença houver decorrido mais de um ano. Sendo assim, o prazo será de seis meses.

## 2.8 CAUÇÃO NA EXECUÇÃO DA SENTENÇA

Conforme disposto no § 4º do artigo trazido no item 3.7 acima, é necessário o

depósito da caução pelo locador-autor que propôs a ação, no caso de execução provisória da sentença que decretar o despejo.

A natureza da caução é processual e desempenha papel único no processo, tendo como objetivo assegurar ao réu o ressarcimento de um possível prejuízo.

Vale salientar que a execução provisória é baseada em sentença ou acórdão que não transitaram em julgado e ainda são passíveis de recurso, ao qual não foi atribuído efeito suspensivo, e também a execução das decisões que antecipam a tutela ou decisões interlocutórias, que imponham cumprimento imediato de uma obrigação ao réu.

Na Lei do Inquilinato, a execução provisória da ação de despejo, como já dito, exige caução pelo locador, conforme disposto no art. 64:

Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

§ 1º - A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º - Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria a diferença pelo que a exceder.

As exceções estão, novamente, nos incisos I, II e IV do art. 9º da Lei, ou seja, quando a ação tiver fundamento nestes dispositivos, há dispensa do depósito de caução.

Ademais, há entendimento jurisprudencial de que a caução deve ser exigida somente quando o locatário estiver na posse do imóvel e, com a sua saída, a caução perde sua função. (Resp 794.833/MG, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, j. 18-3-2008, Dje 2-6-2008)

O dispositivo legal também traz o limite do valor da caução, que deve ser de no mínimo doze e, no máximo, dezoito meses do aluguel.

O parágrafo 2º deste artigo determina que se o recurso do réu for admitido e

reformular sentença ou acórdão que liminarmente concedeu o despejo, o caução depositado se reverterá ao réu, como forma de indenização e, também, se achar este que há diferença neste valor, poderá pleitear, em outra ação, a diferença devida. Com isso, confirma-se o cunho processual que exerce a caução, favorecendo o réu em caso de dano ou prejuízo.

## 2.9 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

A ação revisional tem por escopo readequar o valor do aluguel do imóvel conforme o mercado imobiliário. Verifica-se assim, que o valor do aluguel deva ser proporcional à situação em que se encontra o mercado e não poderá estar fora do patamar ou do preço real deste imóvel.

Os contratos de locação sempre estarão expostos à mudança do mercado imobiliário e, por essa razão, aquilo que foi pactuado no instrumento locatício deverá ser interpretado de acordo com a realidade de cada parte, para que não haja dano a uma delas.

A ação revisional pode ser proposta em um contrato de locação residencial ou não residencial.

A Lei do Inquilinato dispõe sobre este instituto no art. 68. Vejamos:

Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

I – além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III – sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

§ 1º - Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º - No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Vale salientar que os artigos referidos no inciso I tratam dos requisitos do rito processual e da petição inicial, que também deverá conter o valor pretendido do aluguel.

O aluguel provisório, ou seja, aquele pago durante a vigência da revisional, poderá ser fixado pelo magistrado, com base no pedido e nos elementos fornecidos pelo autor, em até oitenta por cento do valor do pedido.

Observa Luiz Scavone:

“Se o aluguel for de R\$ 20.000,00 com pedido de revisão para R\$ 10.000,00, poderá o juiz fixar o provisório entre R\$ 12.000,00 e R\$ 20.000,00.” (SCAVONE JUNIOR. p 112. 2010)

Lembrando que este valor fixado provisoriamente tem caráter temporário e para que este seja efetivado, a ação deverá ser julgada procedente. Nesse sentido há jurisprudência do STJ. (Resp 159.207/SP, Rel. Min. Jorge Scartezini, Quinta Turma, j. 21-9-1999, DJ 6-12-1999, p. 109).

Se o réu discordar do valor pretendido na revisional, deverá apresentar contestação e, nesta, a contraproposta, e também se discordar do aluguel provisório estabelecido, deverá até a audiência pleitear a revisão deste aluguel, com elementos que convençam o magistrado.

Segundo a Lei do Inquilinato, especificamente em seu art. 19, para que seja proposta a revisional de aluguel, o contrato discutido deverá ter três anos de vigência. Assim vemos:

Art. 19:

“Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.”

Com isso, fica claro que se não houver acordo entre locador e locatário para reajustar ou revisar o aluguel, poderão após três anos do contrato vigente, procurar o judiciário para pleitear essa revisão.

## 2.10 AÇÃO RENOVATÓRIA

A Lei 8245/91 traz um rito especial para esta ação, devendo ser observados os requisitos do art. 282, do Código de Processo Civil. O art. 71 da referida lei dispõe as questões a serem observadas. Assim segue:

Art. 71:

Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for; VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único - Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada; o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Com isso, além dos requisitos do art. 282 do CPC, deverá também o autor da renovatória observar os requisitos do art. acima referido.

Segundo o art. 58, II, da mesma lei, o foro da ação renovatória deve ser o do imóvel, com exceção se houver foro eleito no contrato.

A ação renovatória tem como escopo garantir e proteger o empresário, para que este utilize e desfrute do ponto comercial, ou seja, o estabelecimento comercial onde exerce sua atividade econômica.

O locatário empresário é o titular para propor essa ação, como também os

cessionários ou sucessores da locação (art. 51, §§ 1º e 3º), o sublocatário da totalidade ou de parte do imóvel (51, § 1º), a sociedade de que faça parte o locatário, se o contrato de locação autorizar que a ela seja transferido o estabelecimento comercial (51, § 3º), o sócio remanescente da sociedade empresária, no caso de dissolução da sociedade ou de morte de um dos sócios, se continuar no mesmo ramo de atividade (52, § 3º), os estabelecimentos industriais e as sociedades simples de fins lucrativos (52, 4º).

Se a ação for proposta pelo sócio-locatário, a sociedade deverá comparecer aos autos confirmando o propósito de ocupar o imóvel, caso seja deferida a retomada.

A petição inicial da renovatória deverá conter todas as exigências dos incisos dos arts. 51 e 71 da referida lei. Vejamos o art. 51:

Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º - O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º - Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º - Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º - O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º - Do direito a 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.

É necessário salientar que esta ação trata da renovação de contrato de aluguel não residencial, ou seja, locação comercial de imóvel para desenvolvimento de atividade

empresarial. Se a locação não residencial cumprir certos requisitos, o locatário tem o direito de pleitear judicialmente a renovação compulsória desse contrato, para que o empresário-locatário possa continuar exercendo a sua atividade onde está instalado seu ponto comercial.

## 2.11 DESOCUPAÇÃO EM CASO DE IMPROCEDÊNCIA DA RENOVATÓRIA

O artigo 74 da Lei do Inquilinato dispõe sobre o prazo para que o inquilino desocupe o imóvel, quando houve improcedência na ação renovatória do contrato de aluguel.

Art. 74:

“Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.”

Verifica-se pelo dispositivo legal, que o prazo de seis meses para a desocupação somente começa a ser contado com o trânsito em julgado da sentença que o determinou.

### **3. LEI 12.112/09**

Este capítulo do estudo versa sobre as mudanças inseridas pela Lei 12.112 de 09 de Dezembro de 2009 nos artigos da Lei do Inquilinato (8.245/91), tratados no capítulo anterior.

Ao todo, foram alterados onze artigos da Lei do Inquilinato, sendo que esta não sofria grandes alterações desde a sua vigência, em 1991.

#### **3.1 ART. 4º. NOVA REDAÇÃO – MULTA POR RESILIÇÃO UNILATERAL**

Como visto no item 2.1 do capítulo anterior, a Lei do Inquilinato autoriza a rescisão por parte do locatário. Lembrando que a rescisão é forma de extinção posterior do contrato, onde a parte interessada em rescindir deverá comunicar à outra seu desejo de desfazer o negócio. Porém, para que se possa fazê-lo e seu prazo, deverá constar cláusula expressa no contrato de locação.

Conforme a nova redação do art. 4º, manteve-se a possibilidade de apenas o locatário devolver o imóvel antes do término do negócio, ficando vedado ao locador esta possibilidade, a não ser nos casos em que a lei o autorize.

Se o locatário rescindir o contrato, deverá arcar com o pagamento de uma multa por isso.

Nesse sentido, observa o Profº. Jesualdo de Almeida Júnior:

“O mercado estabeleceu como praxe uma multa no valor de 3 (três) meses do aluguel.” (ALMEIDA JUNIOR.p. 31, 2010)

Trata-se de cláusula penal e, com isso, devemos observar o disposto no art. 412, do Código Civil. Assim temos.

Art. 412:

“O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.”

Diante disso, se o inquilino quiser resilir o contrato restando apenas um mês para o seu término, a multa seria de três meses, afrontando o artigo acima citado?

Nesse sentido, a alteração do art. 4º, pela Lei 12.112, traz que a multa deverá ser proporcional ao período que resta de contrato, agindo de acordo com o art. 412 do Código Civil. Vejamos.

Art. 4º:

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Assim, se o locatário resilir o contrato restando apenas um ou dois meses deste, a multa provavelmente será de um mês de aluguel, levando em consideração a proporção trazida pelo artigo. Lembrando que se não houver multa pactuada no contrato, o juiz fixará um valor a ser cumprido.

A mudança ocorreu apenas no *caput* do artigo, sendo que o parágrafo único manteve o seu texto original. Este parágrafo traz a exclusão da multa ao locatário se a rescisão tiver como motivo a transferência, pelo seu empregador, público ou privado, para prestação de serviços em outras localidades. O locatário deverá notificar o locador por escrito com, no mínimo, trinta dias de antecedência. Trata-se de uma hipótese excepcional.

Art. 4º, parágrafo único:

O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

É necessário salientar que essa modificação não atingirá negócios consumados, ou seja, negócios jurídicos perfeitos e, também, atos jurídicos constituídos antes de sua vigência. Só atingirá, assim, negócios jurídicos celebrados em sua vigência. Porém, quanto às condições de constituição ou de extinção ainda não realizadas, estas

serão regulamentadas pela nova lei, assim como os efeitos jurídicos de uma situação já existente. A lei nova não prejudica a situação jurídica já constituída, mas incide sobre os efeitos produzidos a partir de sua vigência.

### 3.2 MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO NA HIPÓTESE DE EXTINÇÃO DA ENTIDADE FAMILIAR

A família possui proteção de caráter constitucional, por ser o núcleo principal da sociedade. A Constituição Federal dispõe nesse sentido, em seu art. 226. Vejamos tal dispositivo.

Art. 226, CF/88:

A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

§ 1º - O casamento é civil e gratuita a celebração.

§ 2º - O casamento religioso tem efeito civil, nos termos da lei.

§ 3º - Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

§ 4º - Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.

§ 5º - Os direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher.

§ 6º - O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio.

§ 7º - Fundado nos princípios da dignidade da pessoa humana e da paternidade responsável, o planejamento familiar é livre decisão do casal, competindo ao Estado propiciar recursos educacionais e científicos para o exercício desse direito, vedada qualquer forma coercitiva por parte de instituições oficiais ou privadas.

§ 8º - O Estado assegurará a assistência à família na pessoa de cada um dos que a integram, criando mecanismos para coibir a violência no âmbito de suas relações.

Além do *rol* trazido pelo dispositivo legal acima, o direito brasileiro admite outras entidades familiares, como por exemplo, a união homoafetiva, tendo como base o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, inclusive com parecer jurisprudencial. (REsp, 820.475/RJ, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, Rel p/ Acórdão Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 2-9-2008, DJe 6-10-2008)

Diante disso, a redação trazida pela Lei 12.112/09, ao art. 12 da Lei do Inquilinato, incluiu a união estável como entidade familiar. Assim, houve uma adequação do

*caput* deste art., modificando a expressão sociedade concubinária por união estável. Além do *caput*, houve a criação de dois novos parágrafos, mantendo ligação com o parágrafo único do art. anterior.

Art. 12, modificado pela Lei 12.112:

Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

Se o casamento ou a união estável terminarem, a locação continuará com o companheiro que permanecer no imóvel, sub-rogando-se em todas as obrigações e direitos do contrato. Há a necessidade de o sub-rogado comunicar, por escrito, ao locador, a permanência no imóvel. Além disso, com a nova redação, é necessário que haja, por parte do locatário, a comunicação escrita também ao fiador, se esta for a garantia locatícia pactuada, para que a sub-rogação ocorra de acordo com o que determina a lei.

Ademais, com o novo parágrafo 2º, o fiador tem a faculdade de exonerar-se da relação locatícia, no prazo de trinta dias contados do recebimento da comunicação do sub-rogado. O fiador deverá comunicar o locatário, por escrito, dentro desse prazo, ficando obrigado pelos efeitos da fiança nos 120 dias subseqüentes a notificação ao locatário. Ou seja, ele terá as responsabilidades da fiança nesse prazo, após notificar o sub-rogado.

Na falta da comunicação ao fiador, se a fiança for a garantia pactuada, entendem Brunno Pandori e Fábio Vieira Figueiredo:

A melhor interpretação a ser dada é a que entende que a falta de notificação ao fiador torna a garantia ineficaz a partir do término da entidade familiar, restando ao garante apenas o dever de adimplir a obrigação

locatícia pelos cento e vinte dias posteriores ao fato, nos termos do próprio § 2º do art. 12. (PANDORI. p. 31. 2010)

Nesse sentido e de acordo com o art. 819 do Código Civil, a fiança não admite interpretação extensiva. Então, se não houver a comunicação ao fiador, este deverá ser responsabilizado pelo mesmo prazo estipulado pela lei, a contar da extinção da entidade familiar.

Art. 819, Código Civil:

“A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.”

### 3.3 GARANTIAS CONTRATUAIS: DURAÇÃO E EFEITOS COM A LEI 12.112/09

A extensão da garantia locatícia gerou muitas discussões na interpretação do art. 39 da Lei 8.245/91. Até a edição da Súmula 214 do STJ, existiram entendimentos divergentes por parte da jurisprudência. Como a fiança é a forma de garantia mais utilizada nos contratos locatícios, discutia-se até onde o fiador poderia ser responsabilizado se o contrato fosse renovado ou prorrogado automaticamente. Existiam posicionamentos no sentido de que a responsabilidade do fiador se estendia até a entrega das chaves e, somente não se configurava se existisse cláusula expressa no contrato. Por outro lado, outros posicionamentos afirmavam que deveria haver anuência expressa do fiador na prorrogação por tempo indeterminado ou não. Ou seja, a fiança só perduraria durante a vigência do contrato e, se houvesse prorrogação, o fiador deveria concordar novamente em garantir o locatário.

Nesse sentido, a Súmula 214 do STJ pacificou esse entendimento, dispondo que o fiador só teria responsabilidade se tivesse anuído expressamente no instrumento.

Com a redefinição do art. 39 pela Lei 12.112, houve uma adequação para uma nova interpretação no tema.

Art. 39, Lei 12.112:

“Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.”

Assim, não há dúvida de que além da fiança, qualquer outra garantia locatícia se estende até a entrega das chaves ao locador, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado ou não. Isso somente não ocorre se houver cláusula expressa no instrumento que limite a garantia até o termo final do contrato.

Ou seja, o fiador deve se manifestar na celebração do contrato, estipulando cláusula no sentido de limitar a sua garantia apenas no prazo desse contrato. Se houver silêncio por parte dele, responderá até a efetiva devolução das chaves ao locador.

A nova redação do art. 39 afasta a o posicionamento do STJ, através da Súmula citada, de que a fiança no contrato de locação se estende apenas durante o prazo firmado no contrato.

Lembrando que as garantias locatícias estão no art. 37 da Lei do Inquilinato. São elas: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

### 3.4 SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS: NOVAS POSSIBILIDADES. ART. 40, LEI 12.112/09

O art. 40 da Lei do Inquilinato traz um rol taxativo de possibilidades de exigência do locador de nova garantia do locatário.

Com a alteração feita pela Lei 12.112, surgiram duas novas possibilidades de exigência de nova garantia contratual.

No inciso II foi inserida a expressão “recuperação judicial”.

A recuperação das empresas em crise é tratada pela Lei 11.101/05, onde existem várias formas: recuperação judicial, de forma ordinária, prevista nos arts. 47 a 69 e especial, para microempresas e empresas de pequeno porte, arts. 70 a 72; recuperação extrajudicial, arts. 162, 163 e 167. Esta última se trata de um acordo entre devedor e credores, devendo ser homologada judicialmente.

Porém, a redação do inciso II traz apenas a recuperação judicial, deixando uma lacuna em relação à recuperação extrajudicial. Segundo a doutrina, há a possibilidade de substituição do fiador na recuperação extrajudicial.

Observam Brunno Pandori Giancoli e Fábio Vieira Figueiredo:

“Por se tratar de um acordo, poderá o locador requerer a substituição do fiador se ele não fez parte desse acordo homologatório.” (PANDORI. p. 47. 2010)

Além dessa alteração, houve também a inclusão do inciso X ao referido artigo.

Há neste inciso uma hipótese de exoneração do fiador, no caso de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado.

Antes dessa modificação, houve discussões sobre a possibilidade de exoneração do fiador, pois não existia disposição expressa nesse sentido. Parte da doutrina trazia a permissão da exoneração do fiador, interpretando a Lei do Inquilinato juntamente com o Código Civil, mais precisamente com o art. 835.

Art. 835, Código Civil:

“O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.”

Inclusive, o STJ adotou posição nesse sentido. (REsp 645.414/MS; Recurso Especial 2004/0029186-1; O.J.T5 – Quinta Turma; 03-11-2009; DJe 30-11-2009)

Por outro lado, outros doutrinadores afirmavam que a Lei do Inquilinato é legislação especial e deveria conter essa possibilidade e, como não existia neste dispositivo a possibilidade de exoneração do fiador, este não poderia fazê-lo e nem utilizar-se do artigo acima do Código Civil.

Agora, com a inclusão do inciso X no art. 40, o fiador possui autorização expressa para exonerar-se da relação locatícia, quando esta se prorroga por tempo indeterminado.

Mas para poder se exonerar, o fiador deverá notificar o locador dessa intenção, ficando obrigado aos efeitos da fiança 120 (cento e vinte) dias subseqüentes à notificação. Ou seja, extingue-se a fiança e o garantidor fica obrigado durante o período estipulado, não podendo ser responsabilizado após esse período.

O parágrafo único do mesmo artigo também foi acrescentado pela nova lei. Este dispositivo está ligado ao inciso X, pois se ocorrer a exoneração do fiador da relação

locatícia, o locador deverá notificar o inquilino para que este apresente nova garantia, no prazo de 30 (trinta) dias. Com isso, deverá este oferecer nova garantia sob pena de desfazimento do contrato. Assim, o locador não é obrigado a manter a relação locatícia sem garantia, podendo propor ação de despejo, com medida liminar.

Art. 40, com destaque para as mudanças trazidas pela Lei 12.112:

O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, **recuperação judicial**, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel;

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei;

**X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.**

**Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.**

### 3.5 NOVAS POSSIBILIDADES DE DESPEJO LIMINAR

Como já tratado nesse estudo, a ação de despejo é o meio processual exclusivo do locador pelo qual se desfaz o vínculo contratual, pelo fim deste, obrigando o locatário a desocupar e devolver o imóvel. Além das hipóteses já previstas no art. 59 da Lei do Inquilinato, a nova lei trouxe quatro novas possibilidades da utilização e concessão desse instituto.

A primeira hipótese acrescentada no referido artigo é a do inciso VI. Pelo disposto neste inciso, poderá ser proposta ação de despejo, com concessão de liminar para desocupação, se houver necessidade de reparação urgente determinada pelo Poder Público, no imóvel. É necessária a desocupação, pois essa reparação ou a condição do imóvel coloque em risco as pessoas que habitam neste imóvel, e não sendo possível que ela seja feita com a presença do locatário e de quem habite no imóvel. Também por este inciso, caso o locatário se recuse a sair e permitir que as obras sejam feitas, a locação pode ser desfeita, podendo assim também ser concedido o despejo liminar.

Esta última hipótese tem fundamento também no art. 26 da Lei do Inquilinato, onde o inquilino é obrigado a permitir a realização de reparos urgentes.

Art. 26, Lei 8.245:

“Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.”

Outra nova possibilidade de despejo liminar é tratada no inciso VII. Como visto no art. 40, parágrafo único, se o fiador denunciou a fiança com intenção de exonerar-se da relação, o locador deve notificar o inquilino para apresentar nova garantia, no prazo de trinta dias. Se não houve essa apresentação de nova garantia nesse prazo, a relação locatícia se extingue e, segundo a nova possibilidade, poderá ser proposta ação de despejo, com concessão de liminar para desocupação.

A terceira nova hipótese de liminar é trazida pelo inciso VIII. A ação de despejo por denuncia vazia, ou seja, pelo término do prazo do contrato locatício não possuía a hipótese de despejo por liminar. O novo inciso do art. 59 trouxe essa possibilidade, nas locações não residenciais, ou seja, empresariais, comerciais ou industriais, para agilizar a retomada do imóvel pelo locador, visto que sem essa possibilidade havia perda patrimonial e econômica por parte do locador. O locador deverá propor a ação de despejo em até trinta dias do cumprimento da notificação para desocupação e, se não o fizer neste prazo, não poderá ser concedida a liminar, sobrando a ele apenas o pedido de tutela antecipada, obedecendo as regras do art. 273, do Código de Processo Civil. Trata-se assim de prazo decadencial, ou seja, o locador perde o direito retomar o imóvel liminarmente.

A última nova possibilidade trazida pela nova Lei está no inciso IX do mesmo artigo. Com essa possibilidade, o locador poderá propor ação de despejo com pedido de liminar quando o locatário inadimplir o pagamento do aluguel e acessórios ou quando não existir garantia locatícia, lembrando que o aluguel é a principal obrigação do inquilino na relação locatícia. Assim, se o locatário não cumprir essa obrigação e não houver garantia prevista no art. 37 da mesma lei, poderá ser ele despejado, através do pedido liminar do autor da ação, ou seja, o locador.

Porém, neste caso, a redação do novo parágrafo 3º do referido artigo, se o locatário dentro do prazo para desocupação efetuar depósito judicial com a totalidade dos débitos, poderá evitar a rescisão da locação e também o cumprimento da liminar.

Art. 59, com destaque para as mudanças introduzidas pela Lei 12.112:

Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

**VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a 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;**

**VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;**

**VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;**

**IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.**

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

**§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.**

Em todos os incisos do art. 59, a concessão de liminar para desocupação no prazo de 15 (quinze) dias somente se dará mediante depósito judicial da caução no valor de três meses de aluguel, conforme § 1º do mesmo artigo, lembrando que no pedido de liminar, deverá conter o comprovante do depósito da caução. O objetivo da caução é assegurar ao réu o direito de ressarcimento de um possível prejuízo.

As ações de despejo terão o rito ordinário.

### 3.6 NOVOS PROCEDIMENTOS NA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

O aluguel é a obrigação mais importante da locação e com isso, deve ser cumprida com pontualidade e, como já visto no item 2.6 desse estudo, trata-se de contraprestação remuneratória pela cessão do uso e gozo do imóvel, por prazo determinado ou temporário.

Mesmo sendo uma das modalidades de despejo com motivação, a Lei do Inquilinato trata desse instituto de forma específica. Lembrando que o objetivo da ação de despejo é de rescindir o contrato de locação e desocupar o imóvel.

Com a nova redação trazida pela Lei 12.112, o instituto da ação de despejo por falta de pagamento sofreu alterações importantes.

Há a possibilidade de propor essa ação não só pela falta do pagamento do aluguel, mas também pelo inadimplemento de qualquer outra verba locatícia trazida no *caput* do art. 62. Assim, se não houver pagamento de acessórios da locação, aluguel provisório, diferenças de aluguéis, o locador pode reaver seu imóvel, utilizando-se dessa ação.

Além disso, a redação do novo inciso I acabou com a polêmica anterior da possibilidade de o fiador ser réu na ação de despejo.

Art. 62, I, com a nova redação:

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

Nesse sentido, poderá o locador propor ação de despejo cumulada com a cobrança de aluguéis, mas, porém, o locatário será citado para responder nas duas ações, e o fiador será citado para responder somente na ação de cobrança. Ou seja, agora não há mais o que se discutir se deve ou não haver cumulação do despejo com o pagamento do aluguel. Fica facultado ao locador fazê-lo ou não. Essa possibilidade de cumulação é hipótese de litisconsórcio obrigatório e unitário em relação ao pedido de cobrança.

Assim, o Prof<sup>o</sup> Jesualdo de Almeida Junior observa:

O pólo passivo contará com o locatário e o fiador. O objeto imediato pretendido nos pedidos é plúrimo: despejo e cobrança. E cada réu responderá pelo objeto mediato que lhe toca, pagamento no caso do fiador; pagamento e despejo no caso do locatário. (ALMEIDA JUNIOR. p. 35. 2010)

Outra novidade é o inciso II do mesmo artigo. Neste dispositivo há a possibilidade de purgação da mora pelo locatário ou pelo fiador. Lembrando que isso só poderá ser feito se for útil ao credor-locador.

Inciso II do art. 62, com a modificação da nova Lei:

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- 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 dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

A novidade é que a purgação da mora pode ser feita muito mais rapidamente, não dependendo de autorização do juiz. No antigo inciso, para que isso pudesse ser feito, era necessário que o juiz autorizasse e o prazo de quinze dias começava a ser contado após a intimação do deferimento do juiz autorizando este pagamento. Agora, não há mais necessidade dessa autorização, devendo ser realizado no prazo também de quinze dias contados da citação. Se não houver possibilidade de purgação, deverá ser oferecida a contestação. Além disso, o depósito judicial deverá conter o descrito nas alíneas do mesmo inciso: os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação, as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, os juros de mora, as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se no contrato não constar disposição diversa.

A purgação deverá ser feita antes da contestação e não é admitida a cumulação do pedido de purgação da mora com o oferecimento da contestação, inclusive com parecer jurisprudencial do STJ. (REsp 625.832/SP, Rel. min. Laurita Vaz, Quinta Turma, j 15-10-2009, DJe 9-11-2009)

Segundo o novo inciso III, o locador que comprovar que o locatário não purgou a mora totalmente, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da intimação pessoal dele ou do seu advogado.

Inciso III do art. 62 com a mudança:

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

O inciso IV do art. 62 também foi inovado pela nova Lei do Inquilinato. Por ela, se o depósito não for complementado pelo inquilino na forma do inciso anterior, a ação e o pedido de rescisão continuarão pela diferença não depositada, ou seja, o juiz decidirá pelo valor da diferença não purgada e não contestada em razão da purgação da mora.

Inciso IV do art. 62 modificado:

“Não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;”

E, por fim, o parágrafo único também sofreu importante alteração. Na redação anterior, o locatário poderia utilizar a purgação da mora por duas vezes nos doze meses anteriores à propositura da ação.

Agora, o limite ainda continua com a nova redação, porém o legislador limitou ainda mais a utilização dessa ferramenta. O locatário poderá purgar a mora apenas uma vez durante os vinte e quatro meses anteriores à propositura da ação de despejo por falta de pagamento. Ou seja, o que poderia ser utilizado duas vezes em um ano, agora só pode ser utilizado uma vez em dois anos.

Art. 62, novo parágrafo único:

“Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.”

Fica claro que a intenção do legislador foi de acelerar o processo de despejo do locatário inadimplente, garantindo ao locador o direito de reaver o imóvel e não sofrer prejuízos em decorrência dessa inadimplência.

### 3.7 MUDANÇAS NA EXECUÇÃO DA SENTENÇA NA AÇÃO DE DESPEJO

A Lei 12.112/09 trouxe importantes modificações na redação do art. 63 da Lei do Inquilinato.

O novo caput do referido artigo dispõe que, proferida sentença pelo juiz dando procedência à ação de despejo, o magistrado determinará a expedição de mandado para a desocupação voluntária por parte do locatário-réu no prazo de trinta dias. Ou seja, nesse mandado, além do prazo contido nele, conterà também a ordem de

despejo, e o oficial de justiça deverá permanecer com essa ordem até o seu cumprimento.

Nesse sentido, observa Luiz Scavone:

“O Oficial de Justiça deve permanecer com uma via do mandado, juntando aos autos a outra via, a partir de quando começará a fluir o prazo para desocupação voluntária.” (SCAVONE JUNIOR. p. 101. 2010)

Se não houver o cumprimento dessa ordem no prazo determinado, segundo a nova redação, não há mais a necessidade de novo requerimento, sendo utilizado assim, o fundamento do mandado já expedido, para a execução do despejo. Verifica-se também neste novo dispositivo, a intenção de acelerar o processo de despejo.

Art. 63, caput, com a nova redação:

“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:”

Há, porém, exceções determinadas pelo texto legal. O prazo será de quinze dias nos casos: se entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de quatro meses, se o despejo houver sido decretado com fundamento em mútuo acordo, se houver infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguéis e acessórios, para reparos urgentes determinados pelo Poder Público, denúncias vazias de contratos ajustados por escrito com prazo superior a trinta meses e prorrogados indeterminadamente.

A alínea b do § 1º do referido artigo sofreu alteração pela nova lei. No texto anterior, somente seria menor o prazo para o despejo se este tivesse sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º. Com a nova redação, acrescentou-se todo o art. 9º da mesma Lei.

Art. 9º:

A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Com isso, além das hipóteses de o despejo ser decretado fundamentado nos incisos II e III, agora ele também terá prazo menor, de 15 dias, nos fundamentados nos Incisos I e IV do art. 9º.

Na redação nova da alínea b, do § 1º do art. 63, manteve-se o prazo menor para o despejo fundamentado no § 2º do art. 46 da mesma lei, ou seja, se o contrato de aluguel superior a trinta meses e for prorrogado, o locador poderá denunciar o contrato e propor ação de despejo, motivado apenas pela denuncia vazia, este despejo terá o prazo de 15 dias.

Art. 63, § 1º, com ressalva na mudança da alínea b:

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

- a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou
- b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.**

### 3.8 NOVAS HIPÓTESES DE DISPENSA DE CAUÇÃO NA AÇÃO DE DESPEJO

Como já observado neste estudo, a execução provisória é baseada em sentença ou acórdão que não transitaram em julgado e ainda são passíveis de recurso, ao qual não foi atribuído efeito suspensivo, e também a execução das decisões que antecipam a tutela ou decisões interlocutórias, que imponham cumprimento imediato de uma obrigação ao réu. Assim, são sentenças que estão pendentes de recurso e possam ser modificadas por ele.

A exigência de caução na execução provisória da ação de despejo, na Lei do Inquilinato, sofreu alterações pela nova legislação. A redação anterior do art. 64 foi ampliada pela modificação da nova lei. Na redação anterior, as ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º dispensavam a caução.

Com a nova redação, agora fica dispensada a caução nas ações fundadas no art. 9º. Assim, a execução provisória do despejo que tiver fundamento o art. 9º fica dispensada da caução. Inclusive o locador pode dar em garantia na caução o próprio imóvel retomado.

Outra novidade trazida neste artigo é a diminuição do valor da caução, nas execuções provisórias que necessitem o oferecimento deste. Na redação anterior, o valor da caução era não inferior a doze meses e não superior a dezoito meses. Agora, houve a diminuição deste valor para não inferior a seis meses e não superior a doze meses.

Art. 64, com a mudança no caput:

**Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.**

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

### 3.9 AÇÃO REVISIONAL: ALTERAÇÕES PROCEDIMENTAIS PELA LEI 12.112/09

Como já tratado nesse estudo, a ação revisional tem por escopo readequar o valor do aluguel do imóvel conforme o mercado imobiliário. Assim, o valor do aluguel deve ser proporcional à situação em que se encontra o mercado e não poderá estar fora do patamar ou do preço real deste imóvel.

O art. 68 da Lei do Inquilinato dispõe sobre o procedimento da ação revisional de aluguel, e com o advento da Lei 12.112, foi alterado. Com isso, o rito dessa ação será sumário, mantendo-se a observância dos requisitos deste artigo e os requisitos dos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil e ainda, na inicial deverá ter o valor do aluguel pretendido.

A grande modificação trazida pela nova lei é a fixação de aluguel provisório na

audiência de conciliação, se houver elementos para isso, devendo este ser pago e devido desde a citação.

O novo inciso IV dispõe que o réu deve apresentar contestação na própria audiência de conciliação, contendo a contraproposta do valor pedido pelo autor. Ou seja, se o réu discordar do valor pretendido pelo autor, deverá na contestação oferecer a contraproposta. O juiz nessa mesma audiência tentará um acordo e se este for realizado, o processo terminará. Se não for possível, determinará a audiência de instrução e julgamento para oitiva e produção de provas, inclusive periciais para assim, posteriormente, poder fixar o valor do novo aluguel.

Com as novas alíneas do inciso II, modificou-se o limite do valor fixado com aluguel provisório. O juiz poderá fixar como aluguel provisório em ação proposta pelo locador, valor não excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido. Se a ação for proposta pelo locatário, o valor provisório não pode ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

Luiz Scavone traz os seguintes exemplos:

Na ação proposta pelo locador, com aluguel vigente de R\$ 10.000,00, pretende aumento para R\$ 20.000,00, o juiz pode fixar valor provisório em R\$ 16.000,00 (oitenta por cento do pedido). Por outro lado, se a ação for proposta pelo locatário, com aluguel vigente de R\$ 20.000,00, pretendendo diminuir para R\$ 10.000,00, o juiz poderá determinar valor provisório em também R\$ 16.000,00 (oitenta por cento do aluguel vigente). Porém, na primeira hipótese, o aumento em favor do locador seria de R\$ 6.000,00 e, na segunda, a diminuição pretendida pelo locatário seria de R\$ 4.000,00. (SCAVONE JUNIOR. p 112. 2010)

Vejamos o art. 68, com destaque para as modificações:

**Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:**

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

**II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:**

**a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;**

**b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;**

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

**IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;**

**V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.**

1° Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2° e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2° No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Há também a possibilidade de o réu, não concordando com o aluguel provisório fixado pelo juiz, solicitar a revisão dele na contestação ou até na audiência, desde que comprove que está acima dos patamares, conforme inciso III do artigo citado acima.

O novo inciso V dispõe que se for solicitada essa revisão do aluguel provisório, o prazo para propor agravo contra a decisão que fixou esse aluguel será interrompido e só volta a ser contado após ocorrer a intimação do que o juiz decidiu sobre a revisão solicitada. A intenção do legislador é que primeiro seja questionado o juiz que fixou o aluguel provisório e só depois solicitar a apreciação do Tribunal superior na questão versada.

### 3.10 AÇÃO RENOVATÓRIA COM AS MODIFICAÇÕES DA LEI 12.112/09

O art. 71 da Lei do inquilinato também sofreu alterações pela Lei 12.112/09. Esta ação é exclusiva do locatário empresário e dos legitimados tratados nos parágrafos dos arts. 51 e 52, conforme observado no item 2.10 desse estudo. Além do art. 71, devem ser observados também os requisitos do art. 51. Com isso, além dos requisitos previstos no art. 71, a petição inicial da ação renovatória deverá observar o art. 282 do Código de Processo Civil e também o art. 51 da lei do inquilinato.

### Incisos do Art. 51:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Assim, conforme inciso I, para propor a ação renovatória, o contrato de locação deverá ser escrito e com prazo determinado. Ou seja, se o contrato for celebrado por prazo indeterminado, este não poderá ser renovado compulsoriamente.

O inciso II determina que o contrato de locação não residencial não poderá ser renovado se não tiver decorrido o prazo de cinco anos da relação locatícia. Não é necessário que esse prazo seja de apenas um contrato, podendo ser somado os períodos de locação, desde que sem interrupção.

Conforme o inciso III do referido artigo, deverá o empresário locatário autor da ação, explorar ininterruptamente pelo prazo de três anos a mesma atividade ou ramo. Isto é exigido, pois nesse tempo presume-se que o ponto comercial está estabilizado. Este prazo deve ser completado antes da propositura da renovatória.

Nesse sentido, Brunno Pandori traz como exemplos de provas para comprovação desse período do inciso acima:

Exibem-se como princípio de prova, por exemplo, os recibos de impostos relacionados com as atividades comerciais ou industriais, assim como através de provas documentais (contratos de prestação de serviços), perícia e testemunha. (PANDORI. p. 90. 2010)

Conforme dito, os requisitos dos incisos do art. 71 também devem ser observados para a propositura da ação renovatória.

## Art. 71:

Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

**V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;**

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

O inciso I deste art. confirma que deverão ser respeitados os incisos I, II e III do art. 51.

O inciso II dispõe que o autor da renovatória deverá na petição inicial desta, comprovar através de recibos de aluguel e impostos, taxas, e demais contribuições, o cumprimento do contrato, inclusive o comprovante do último mês de aluguel pago.

O inquilino deverá juntar também na inicial, os comprovantes de pagamentos dos impostos e taxas que eram de sua responsabilidade, conforme o inciso III acima.

Conforme o inciso IV, o autor inquilino da renovatória deverá apresentar a proposta de renovação do instrumento locatício de acordo com a realidade econômica, ou seja, esta renovação deverá estar dentro de um patamar estabelecido pelo mercado locatício, não podendo ser algo fora da realidade.

O inciso V sofreu alteração pela Lei 12.112. Pela antiga redação, a Lei do Inquilinato exigia como um dos requisitos da ação renovatória, a comprovação de idoneidade financeira apenas dos novos fiadores e, se os fiadores fossem os mesmos do contrato originário, isso não era exigência. Ou seja, se na renovação fossem apresentados outros fiadores, deveria ser comprovado que estes não possuíam qualquer problema financeiro. Ao contrário, se fosse o mesmo da relação primitiva, não se exigia essa comprovação.

Com a nova redação deste inciso, conforme preocupação do legislador, tendo em vista que a condição financeira do fiador responsável pela locação pudesse mudar no prazo dessa locação, incluiu a necessidade de comprovação da situação financeira de qualquer fiador, seja novo ou o mesmo da relação primitiva, garantindo assim uma proteção a locador.

Nesse sentido, Luiz Scavone traz os meios dessa comprovação de idoneidade:

Esta prova será feita através da juntada de certidões de distribuição de ações, certidões negativas de protestos e prova da capacidade financeira através de certidões recentes da matrícula de imóveis ou documentos de propriedade de bens móveis suficientes para garantir os aluguéis. (SCAVONE. p. 119. 2010)

Ainda, conforme o inciso VI, deverá conter na inicial também, o documento que comprove a aceitação do fiador em garantir a locação, com autorização do cônjuge se necessário. Lembrando que, se for outra a garantia oferecida pelo inquilino, também deverá ser comprovada e examinada a situação dessa garantia pelo juiz.

É necessário observar que devem estar presentes na petição inicial todos os requisitos citados acima, presentes nos arts. 51 e 71 da Lei do Inquilinato, bem como já dito, os requisitos comuns à petição inicial, do art. 282 do Código de Processo Civil.

### 3.11 IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA: MUDANÇA INTRODUZIDA PELA LEI 12.112/09

Ainda com relação a ação renovatória, a nova redação introduzida pela nova lei do inquilinato no art.74 alterou o prazo de despejo em caso de improcedência dessa ação.

Na redação anterior, o prazo para desocupação do imóvel era de seis meses do trânsito em julgado da sentença que ordenou o despejo. Com isso, somente após julgados os recursos interpostos contra essa decisão e mantendo-se a desocupação, esse prazo começaria a decorrer.

Agora, com a nova redação, o art. 74 da Lei do inquilinato dispõe que se não houver renovação do contrato de locação por meio da ação renovatória, e desde que haja pedido do locador-réu na contestação, o juiz ordenará a expedição do mandado de despejo com prazo fixado de trinta dias.

Porém, para que ocorra a execução provisória do despejo na improcedência da renovatória, é necessário que o locador-réu, como já dito, tenha requerido na contestação e, conforme o art. 64, já tratado nesse trabalho, tenha prestado a caução não inferior a seis meses e não superior a doze meses do aluguel atualizado.

Veamos a nova redação do art. 74:

“Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.”

Assim, se a decisão for reformada posteriormente, a caução prestada será revertida ao locatário como indenização.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A Lei 8.245/91 dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, tratando especificamente desse instituto. Porém, por ter sido editada em 1991, os procedimentos nela presentes estavam fora da realidade dos dias de hoje e, também, por possuir lacunas que geravam discussões, inclusive jurisprudenciais, acerca de determinadas questões não tratadas por ela.

Por ser muito utilizada na atualidade, a locação é muito importante na economia.

Com isso, o legislador, ao editar a nova lei do Inquilinato, 12.112/09, procurou adequá-la à realidade social e econômica dos dias atuais e tratar dos assuntos relevantes que a antiga não dispunha, oferecendo maior proteção aos locadores, no que se refere às garantias locatícias e dando maior celeridade e agilidade aos procedimentos referentes às ações locatícias. Com isso, verifica-se que essa proteção poderá aquecer o mercado locatício, visto que no caso de problemas e inadimplemento do inquilino, o locador poderá reaver seu imóvel mais rapidamente, colocando-o disponível para a locação novamente.

Procurou-se assim, nesse estudo, esclarecer e demonstrar as modificações dadas pela Lei 12.112 de 09 de Dezembro de 2009, comparando-as com as disposições trazidas anteriormente à modificação.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA JUNIOR, Jesualdo Eduardo de. Locação: Inovações da Lei nº 12.112/2009. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, nº 34, Ano VI, Janeiro e Fevereiro de 2010, p. 31 a 38.

GIANCOLI, Brunno Pandori; FIGUEIREDO, Fábio Vieira. **Nova Lei do Inquilinato**: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009. São Paulo. Saraiva, 2010.

**Jornal do Advogado**, nº 347, Ano XXXV, Fevereiro de 2010, p. 14 e 15.

**Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm). Acessado em: 05 ago. 2010.

**Lei 12.112 de 9 de Dezembro de 2009**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm). Acessado em 20 jul. 2010.

PALMA BISSON, José Luis. Lei nº 12.112/2009: o gato que deveria ter sido nasceu tigre. **Revista do Advogado**, nº 108, Ano XXX, Maio de 2010, p. 62 a 69.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Comentários às alterações da Lei do Inquilinato**: lei 12.112, de 09.12.2009, 3ª Tiragem. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SEBATOVSKI, Emílio; FONTOURA, Iara P. **Lei do Inquilinato**: com as alterações da Lei 12.112 de 09.12.2010. Curitiba. Juruá, 2010.

**ANEXOS**



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

**LEI Nº 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009.**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.

Mensagem de veto

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

.....” (NR)

“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.” (NR)

“Art. 13. ....

**§ 3º (VETADO)**

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.” (NR)

“Art. 40. ....

.....

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

.....

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.” (NR)

“Art. 52. ....

.....

§ 3º (VETADO)”

“Art. 59. ....

§ 1º .....

.....

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a 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;

VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

.....

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.” (NR)

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

.....

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

.....

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.” (NR)

“Art. 63. 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.

§ 1º .....

.....

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

.....” (NR)

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

.....” (NR)

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

.....

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

.....” (NR)

“Art. 71. ....

.....

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

.....” (NR)

“Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

§ 1º (VETADO)

§ 2º (VETADO)

§ 3º (VETADO)” (NR)

“Art. 75. (VETADO).”

Art. 3º (VETADO)

Brasília, 9 de dezembro de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA  
*Tarso Genro*  
*Guido Mantega*  
*Miguel Jorge*

## JURISPRUDÊNCIAS (DISCUTIDAS NO SEGUNDO CAPÍTULO)

Processo REsp 187500 / SP

RECURSO ESPECIAL

1998/0065080-6 Relator(a) Ministro VICENTE LEAL (1103) Órgão Julgador T6 - SEXTA TURMA Data do Julgamento 17/05/2001 Data da Publicação/Fonte DJ 18/06/2001 p. 200

JBCC vol. 192 p. 400

RT vol. 794 p. 220 Ementa

**LOCAÇÃO. SEPARAÇÃO JUDICIAL. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. COMUNICAÇÃO ESCRITA. NOVA GARANTIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 12, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI N.º 8.245/91.**

- Na hipótese de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres e direitos relativos ao contrato.

- A comunicação por escrito sobre a sub-rogação visa, exclusivamente, a garantir ao locador o oferecimento de novo fiador ou nova garantia, não se podendo responsabilizar o ex-marido pelos débitos posteriores à separação judicial.

- Inteligência do art. 12, da Lei n.º 8.245/91.

- Recurso especial não conhecido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros Hamilton Carvalhido, Paulo Gallotti e Fontes de Alencar votaram com o Sr. Ministro-Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Fernando Gonçalves.

Processo EREsp 566633 / CE

EMBARGOS DE DIVERGENCIA NO RECURSO ESPECIAL

2004/0102172-5 Relator(a) Ministro PAULO MEDINA (1121) Órgão Julgador S3 - TERCEIRA SEÇÃO Data do Julgamento 22/11/2006 Data da Publicação/Fonte DJe 12/03/2008 Ementa

**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.**

Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença. Embargos de divergência a que se dá provimento.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, Retomado o julgamento, após o voto-vista antecipado do Sr. Ministro Hamilton Carvalhido, acompanhando o Sr. Ministro Relator, conhecendo e acolhendo os

embargos de divergência, o voto do Sr. Ministro Felix Fischer conhecendo e rejeitando os embargos de divergência, o voto do Sr. Ministro Paulo Gallotti acompanhando o Relator e o voto da Sra. Ministra Laurita Vaz, não conhecendo dos embargos de divergência e, caso ultrapassada essa preliminar, os rejeitando, acompanhando a divergência inaugurada pelo Sr. Ministro Nilson Naves, a Seção, preliminarmente, por maioria, conheceu dos embargos de divergência e, no mérito, os acolheu, vencidos os Srs. Ministros Nilson Naves, Felix Fischer e Laurita Vaz, que os rejeitavam. Nesta parte, deixou de votar a Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, face ao disposto no art. 162, § 2º, do RISTJ.

A Seção, por maioria, vencido o Sr. Ministro Paulo Gallotti, decidiu remeter o acórdão à Comissão de Jurisprudência, para revisão da súmula nº 214.

Processo AgRg no REsp 588403 / RS

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL

2003/0156538-2 Relator(a) Ministro HAMILTON CARVALHIDO (1112) Órgão Julgador T6 - SEXTA TURMA Data do Julgamento 07/12/2004 Data da Publicação/Fonte DJ 04/04/2005

p. 366 Ementa

**AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DOS FIADORES. RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.**

1. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido, de modo que a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, compulsória ou voluntária, sem a anuência dos fiadores, não os vincula, pouco importando a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva devolução do bem locado.

2. "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu." (Súmula do STJ, Enunciado nº 214).

3. Agravo regimental improvido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nilson Naves, Hamilton Carvalhido e Paulo Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Paulo Medina. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Gallotti.

Processo REsp 424936 / SP

RECURSO ESPECIAL

2002/0039878-0 Relator(a) Ministro GILSON DIPP (1111) Órgão Julgador T5 - QUINTA TURMA Data do Julgamento 15/03/2005 Data da Publicação/Fonte DJ

04/04/2005 p. 335

RDR vol. 31 p. 452 Ementa

**LOCAÇÃO - ESPAÇO EM "SHOPPING CENTER" - TAXATIVIDADE DO ELENCO DO § ÚNICO DO ART. 1º DA LEI Nº 8.245/91 - CONSEQÜENTE APLICAÇÃO DA**

**LEI DO INQUILINATO AO CONTRATO CELEBRADO - EXISTÊNCIA DE OUTROS DISPOSITIVOS QUE TRATAM EXPRESSAMENTE SOBRE A HIPÓTESE – AÇÃO CABÍVEL PARA A RETOMADA DA ÁREA - DESPEJO - LIMINAR CONCEDIDA NA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CASSADA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

I - É taxativo o rol do art. 1º, § único da Lei nº 8.245/91. Se exemplificativo fosse, teria o legislador incluído, no texto do parágrafo transcrito, expressões que indicassem que as hipóteses ali elencadas não passam de elucidação de uma determinada espécie de locação, sobre a qual aplica-se tão somente a Lei Civil.

Alternativamente, teria inserido alínea adicional, negando expressamente a natureza *numerus clausus* do dispositivo.

II - A locação de espaço em "shopping center" não se encontra no elenco do supracitado dispositivo, devendo o pacto submeter-se à Lei do Inquilinato.

III - Ademais, o art. 54 do mesmo Estatuto é claro quanto à sua aplicação nas relações entre lojistas e empreendedores daquele tipo de estabelecimento.

IV - A ação cabível para a retomada do espaço locado - "stand" em "shopping center" - é a de despejo.

V - Recurso conhecido e provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça. "A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator." Os Srs. Ministros Laurita Vaz, Arnaldo Esteves Lima e Felix Fischer votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro José Arnaldo da Fonseca.

Processo REsp 702205 / SP

RECURSO ESPECIAL

2004/0156611-0 Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA (1128) Órgão

Julgador T5 - QUINTA TURMA Data do Julgamento 12/09/2006 Data da

Publicação/Fonte DJ 09/10/2006 p. 346 Ementa

**PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. PRESSUPOSTOS AUTORIZATIVOS. EXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273 do CPC, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91.

2. Tendo a Corte de origem, além de adotar a tese contrária, segundo a qual seria incabível a concessão de tutela antecipada nas ações de despejo, concluído, também, pela ausência dos requisitos autorizativos previstos no art. 273 do CPC, infimar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

### 3. Recurso especial conhecido e improvido.

#### Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, mas lhe negar provimento. Os Srs. Ministros Felix Fischer, Gilson Dipp e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Processo REsp 794833 / MG

#### RECURSO ESPECIAL

2005/0182328-2 Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA (1128) Órgão

Julgador T5 - QUINTA TURMA Data do Julgamento 18/03/2008 Data da

Publicação/Fonte DJe 02/06/2008 Ementa

**DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONEXÃO. RECURSO QUE NÃO INFIRMA TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. LOCADOR. INFRINGÊNCIA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. EXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CAUÇÃO. DESNECESSIDADE. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL. PRECEDENTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER MANIFESTAMENTE PROTTELATÓRIO. MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. CABIMENTO. MANUTENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles" (Súmula 283/STF).

2. Tendo a Corte de origem afastado a alegação de infração contratual do locador, ora recorrido, com base na interpretação das cláusulas do contrato e no conjunto probatório dos autos, rever tal entendimento encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ. Dissídio jurisprudencial prejudicado.

3. A devolução espontânea das chaves do imóvel, pelo locatário, torna despicienda a exigência de caução do locador. Precedentes.

4. Configurado o caráter manifestamente protelatório dos embargos declatórios opostos pelos recorrentes, torna-se inviável a exclusão da multa prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC, aplicada no Tribunal de origem. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Recurso especial conhecido e improvido.

#### Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, mas lhe negar provimento. Os Srs. Ministros Jorge Mussi, Felix Fischer e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho.

Processo REsp 159207 / SP  
RECURSO ESPECIAL

1997/0091299-0 Relator(a) Ministro JORGE SCARTEZZINI (1113) Órgão Julgador  
T5 - QUINTA TURMA Data do Julgamento 21/09/1999 Data da Publicação/Fonte DJ  
06/12/1999 p. 109  
JSTJ vol. 13 p. 361

RT vol. 777 p. 230 Ementa

**CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - LEI Nº 8.245/91  
AGRAVO DE INSTRUMENTO - RENOVATÓRIA JULGADA EXTINTA -  
COBRANÇA DO MONTANTE DE ALUGUÉIS PELO VALOR FIXADO  
PROVISORIAMENTE - IMPOSSIBILIDADE.**

1 - A ação renovatória de locação comercial, protegida pela Lei nº 8.245/91 permite à locatária, preenchidas as exigências legais, que consiga judicialmente a renovação de seu contrato. A ratio desta estipulação legal está na proteção ao fundo de comércio, que se presume ter sido criado pela inquilina durante o período da locação, e a expectativa de renovação integra o citado fundo e o seu próprio patrimônio.

2 - Não se discute, nesta via processual escolhida da renovação, apenas o quantum, como na revisional, mas sim o iuris locato. Logo, fixado um valor provisório e julgada improcedente ou extinta sem julgamento do mérito, a decisão que fixou referido valor desaparece, pois o contrato não foi renovado. Todo provimento judicial provisório há de ser confirmado por um definitivo, caso contrário, extingue-se por si só, perdendo sua eficácia.

3 - Diante do insucesso, cabe o pagamento dos locativos pelos valores vigentes à época do contrato primitivo, aplicada a devida correção monetária, e não através do montante fixado à título de aluguéis provisórios.

4 - Precedente (Resp nº 12.582/SP).

5 - Recurso conhecido, porém, desprovido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça em, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros JOSÉ ARNALDO, FELIX FISCHER e GILSON DIPP. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro EDSON VIDIGAL.

Processo REsp 820475 / RJ  
RECURSO ESPECIAL

2006/0034525-4 Relator(a) Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO (280) Relator(a)  
p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (1140) Órgão Julgador T4 - QUARTA  
TURMA Data do Julgamento 02/09/2008 Data da Publicação/Fonte DJe 06/10/2008  
RDTJRJ vol. 77 p. 97 Ementa

**PROCESSO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE UNIÃO HOMOAFETIVA.  
PRINCÍPIODA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ. OFENSA NÃO CARACTERIZADA  
AO ARTIGO132, DO CPC. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. ARTIGOS 1º  
DA LEI9.278/96 E 1.723 E 1.724 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGAÇÃO DE LACUNA**

**LEGISLATIVA. POSSIBILIDADE DE EMPREGO DA ANALOGIA COMO MÉTODO INTEGRATIVO.**

1. Não há ofensa ao princípio da identidade física do juiz, se amagistrada que presidiu a colheita antecipada das provas estava em gozo de férias, quando da prolação da sentença, máxime porque diferentes os pedidos contidos nas ações principal e cautelar.

2. O entendimento assente nesta Corte, quanto a possibilidade jurídica do pedido, corresponde a inexistência de vedação explícita no ordenamento jurídico para o ajuizamento da demanda proposta.

3. A despeito da controvérsia em relação à matéria de fundo, o fato é que, para a hipótese em apreço, onde se pretende a declaração de união homoafetiva, não existe vedação legal para o prosseguimento do feito.

4. Os dispositivos legais limitam-se a estabelecer a possibilidade de união estável entre homem e mulher, dêz que preencham as condições impostas pela lei, quais sejam, convivência pública, duradoura e contínua, sem, contudo, proibir a união entre dois homens ou duas mulheres. Poderia o legislador, caso desejasse, utilizar expressão restritiva, de modo a impedir que a união entre pessoas de idêntico sexo ficasse definitivamente excluída da abrangência legal. Contudo, assim não procedeu.

5. É possível, portanto, que o magistrado de primeiro grau entenda existir lacuna legislativa, uma vez que a matéria, conquanto derive de situação fática conhecida de todos, ainda não foi expressamente regulada.

6. Ao julgador é vedado eximir-se de prestar jurisdição sob o argumento de ausência de previsão legal. Admite-se, se for o caso, a integração diante o uso da analogia, a fim de alcançar casos não expressamente contemplados, mas cuja essência coincida com outros tratados pelo legislador.

5. Recurso especial conhecido e provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, renovando-se julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Luís Felipe Salomão, acompanhando o voto do Sr. ministro-relator, por maioria, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, vencidos os Srs. Ministros Fernando Gonçalves e Aldir

Passarinho Junior. Não participaram do julgamento os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Carlos Mathias (art. 162, §2º do RISTJ).