



# **G** **SOUZA GOMES**

Edição nº1 - Março 2010 - [www.souzagomes.com.br](http://www.souzagomes.com.br)

## As importantes modificações da nova Lei do Inquilinato - Lei 12.112/09

**Dra. Ana Paula Pinto de Souza**

*Advogada especializada em Direito Civil associada da Rubens Andrade Advogados.*



Entrou em vigor, no dia 25 de janeiro de 2010, a nova Lei do Inquilinato, que trouxe mudanças significativas no ordenamento jurídico brasileiro, alterando e aperfeiçoando as regras e procedimentos da antiga lei 8.245/91, tais como: a agilidade nas ações de despejos, amplitude nas garantias do inquilino, desobrigação do fiador, dentre outras que se demonstrarão abaixo, detalhadamente.

Um dos pontos mais polêmicos diz respeito às ações de despejo. Agora elas serão suspensas se, em 15 dias, o inquilino quitar a dívida com o proprietário ou a imobiliária. Não valem mais, portanto, a apresentação de um simples requerimento em que o locatário atestava a intenção de pagar a dívida, o que vinha atrasando em mais de 100 dias as ações de despejo.

No que se refere a possibilidade do despejo liminar (despejo autorizado pelo juiz no momento da propositura da ação), passa a ser autorizado também nas hipóteses listadas abaixo, que representam um importante ganho aos locadores:

- 1 falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de garantia, por não ter sido contratada ou em caso de extinção dela;
- 2 ausência de apresentação de nova (e apta) garantia pelo locatário, após notificado pelo locador a fazê-lo em função da extinção da garantia primária;

3 término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 dias do seu termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada – salienta-se que na lei anterior, o juiz fixava o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houvesse o pedido na contestação.

4 necessidade de realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser realizados com a permanência do locatário ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Ressalta-se que, apesar de possibilitar a concessão de liminar a ser cumprida em 15 (quinze) dias nas ações de despejo por falta de pagamento, possibilita, a nova lei, a purgação da mora para elidir a rescisão, em igual prazo, ou seja, poderá o inquilino no prazo de 15 dias para a desocupação do imóvel quitar a dívida e paralisar o despejo compulsório.

Neste mesmo sentido, como inovação, a lei dispensou a prestação de caução para execução provisória do despejo por falta de pagamento, o que, antes exigia a prestação da

garantia em valor não inferior a 6 (seis) meses e nem superior a 12 (doze) meses, protegendo, mais uma vez, o locador do locatário inadimplente.

Já para restabelecer o equilíbrio contratual, através da outorga ao locador, de mecanismos para preservação de seus direitos, a nova lei determinou que o locatário somente poderá pagar sua dívida, para evitar a ordem de despejo judicial, se não houver se utilizado de tal prerrogativa nos 24 meses anteriores. Na lei antiga, ele só não poderia purgar a mora se houvesse se utilizado de tal faculdade duas vezes nos 12 meses anteriores. Percebe-se, com isso, que a nova Lei tratou de forma mais rigorosa as conseqüências ao locatário descompromissado, trazendo mais segurança, novamente, ao locador.

Quanto à figura do fiador, mudanças significativas ocorreram, tais como:

- 1** facultou ao fiador a hipótese de se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, estabelecendo que ele (fiador) fica responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o envio da notificação ao locador. Importante destacar que a segunda possibilidade de exoneração da fiança já estava prevista no Código Civil, com prazo de obrigação pelos efeitos dela por 60 dias, que foi, portanto, dobrado pela nova lei.
- 2** a exigência da citação do fiador nas ações em que seja requerido o despejo cumulado com a ação de cobrança. Neste mesmo sentido, passou a permitir a purgação da mora também pelo fiador - anteriormente havia a obrigatoriedade de citação tão somente do locatário e, conseqüentemente, a possibilidade de evitar a rescisão da locação era apenas deste.
- 3** disciplinou que no caso da ação renovatória, onde antes era exigida a qualificação e dados tão somente do novo garantidor da obrigação e comprovação de sua idoneidade financeira, passou a exigir que, também quando for mantido o mesmo fiador, deverá ser reapresentada a qualificação daquele e sua atual idoneidade financeira.

Como se percebe acima, modificações também foram realizadas no que se refere às ações renovatórias de aluguel, alterando, por exemplo, a determinação de que o valor provisório fixado pelo juiz não poderia ser superior a 80% (oitenta por cento) do valor requerido na peça inicial. Ou seja, ao contrário disto, a nova lei manteve a regra de não ser fixado valor superior à 80% (oitenta por cento) do pleito inicial, quando a medida tenha sido intentada pelo locador, porém, quando a medida foi interposta pelo locatário a limitação legal é de revisar o aluguel em valor não inferior à 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

Ainda nas ações renovatórias, a nova lei previu a possibilidade de determinação pelo juízo de desocupação do bem quando não houver consenso acerca da pretendida renovação e desde que requerida na contestação, com fixação de prazo de tão somente 30 (trinta) dias para que seja procedida de forma voluntária. Salienta-se que a antiga lei falava em prazo de até seis meses para tanto.

Já na parte procedimental, alterações significativas ocorreram, que deverão ser observadas com cautela, como a mudança no momento de apresentação da contestação, que antes era após a audiência de instrução e julgamento e agora ocorrerá após a audiência de conciliação, caso não haja acordo no processo.

Por fim, é importante ressaltar que outras modificações foram realizadas pela nova Lei, mas, muitas delas, tiveram como único intuito a atualização dos termos utilizados na legislação de 1991 – lembrando-se que naquela época o Código Civil em vigência era aquele aprovado em 1916, não mais em vigor – tendo a nova legislação o condão de acompanhar a modernização dos institutos, não acarretando, muitas vezes, a direta inovação de direitos, mas sim, a devida adequação exigida pela lei geral, que reflete a norma específica atrelada à locação. Exemplo do ora explicado é que a nova lei tornou regra o atual entendimento jurisprudencial de que as garantias da locação se estendem também pelo período em que prorrogada a locação por prazo indeterminado, até devolução das chaves.