

A nova lei do inquilinato
(Lei nº 12.112/09)

Felícia Ayako Harada*

A lei nº 12.112, conhecida como a Nova Lei do Inquilinato, sancionada pelo Presidente Lula em 9 de dezembro de 2009, altera substancialmente a Lei nº 8.245/91, a conhecida Lei do Inquilinato. A nova lei entrará em vigor 45 dias após a sua publicação, que ocorreu no dia 10 de dezembro de 2009, quer seja, 25 de janeiro de 2010, nos termos do art. 1º da Lei de Introdução ao Código Civil. Trouxe várias alterações.

Para melhor compreensão da matéria passo a transcrever as alterações trazidas, conforme seguem:

“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.”

Na verdade, a nova lei faz a devida adequação substituindo a expressão “ nos termos do art. 924 do Código Civil” para “ *proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.*” (atente-se aqui que a lei antiga referia-se ao Código Civil de 1916).

“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.”

Inicialmente cuidou o legislador de proceder a adequação do termo “sociedade concubinária” para “união estável”. O parágrafo único da redação originária foi substituído, em termos, pelos §§ 1º e 2º, acima transcritos. Pela nova lei, em casos de sub-rogação, incluindo os previstos na própria lei e no Art. 11 (casos de morte do locatário, entre outros) a necessidade de comunicação por escrito ao locador e ao fiador. Esclareça, neste passo, que na prática tal procedimento já se verificava. Desta feita, o fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de trinta dias do recebimento da notificação, ficando, porém responsável pelos efeitos da fiança após 120 dias após a notificação ao locador. Neste período, o locatário deve buscar novo fiador ou oferecer outra forma de garantia.

“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.”

A nova redação acrescentou à redação originária a expressão *“ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”*

*“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.”

Dispõe o art. 40 que o locador pode exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia. Entre as hipóteses em que tal pode ocorrer previstas na lei anterior (por exemplo, ausência, falência etc), a nova lei acrescentou a expressão *“ recuperação judicial”*, instituto este trazido pela Lei de Falências. Acrescentou, ainda, a letra X e o parágrafo único acima descritos.

*“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 notificadorio 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.”

Este artigo está inserto dentro do Capítulo das ações de despejo. Não houve qualquer alteração em relação ao “caput” do artigo, que dispõe que as ações de despejo terão o rito ordinário. Acrescentou ao § 1º do art. 59, os incisos VI e IX, acima descritos, ampliando as hipóteses de concessão de liminar. Esclareça-se, que a redação originária do § 1º permanece em todos os seus termos, isto é, a concessão da liminar para desocupação do imóvel em quinze dias sem oitiva da parte contrária fica sujeita a caução equivalente a três meses de aluguel.

Acrescentou ainda o § 3º, que possibilita o locatário, no caso do inciso IX do §1º acima referido, efetuar depósito judicial dentro do prazo de quinze dias da totalidade dos valores devido para evitar a rescisão do contrato, bem como, elidir a liminar de desocupação.

“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)

A nova lei alargou as hipóteses de ações de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, prevista na anterior redação do “caput” do art. 62, permitindo, agora, o ingresso de ações por falta de pagamento de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de acessórios da locação, conforme acima noticiado na nova redação. Houve alteração dos incisos acima descritos, mas, mantidas as letras previstas no inciso II, na antiga redação (inclusão de juros,

multas e penalidades, honorários advocatícios etc). Continuam mantidos os incisos V, que cuida do depósito dos aluguéis que vencerem até a sentença e o inciso VI que trata da cumulação de pedidos de rescisão da locação e cobrança de aluguéis. A alteração do parágrafo único, acima transcrito, é de real importância, vez que pela anterior sistemática o locatário não poderia purgar a mora, se já tivesse utilizado dessa faculdade duas vezes nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. Agora, não poderá purgar a mora se dela houver se utilizado nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores da propositura da ação. A purgação da mora evita o despejo por falta de pagamento.

“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.

.....”

Pela anterior redação do art.63, julgada procedente a ação de despejo o juiz fixava o prazo de 30 (trinta dias) para desocupação voluntária. Agora o juiz expedirá mandado de despejo com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária. Altera a redação da letra “b” do § 1º , que previa anteriormente a desocupação dentro de 15 dias nos despejos fundamentados nos incisos II e III do art.9º ou no §2º do art.46 e pela nova lei estendeu a medida, também, para os despejos baseados em todas as hipóteses previstas no art. 9º. (a locação

pode ser desfeita por mútuo acordo, em decorrência de prática de infração legal ou contratual, em decorrência de falta de pagamento de aluguel e demais encargos e para a realização de reparações determinadas pelo poder público) O §2º do art. 46 se manteve. (na prorrogação de locação o locador denuncia o contrato para desocupação em trinta dias.

“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.

.....”

A nova redação dispõe que a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses e não superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução, ressalvando todas as hipótese previstas no art. 9º, enquanto a antiga redação ressalvava apenas os incisos I,II e IV do citado art.9º e fixava a caução não inferior a 12 (doze) meses e nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, atualizado até a data do depósito.

“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.

.....”

A mudança do termo sumaríssimo por sumário se dá pelo fato de o procedimento sumaríssimo ter sido substituído pelo sumário.(Lei nº 9.275/95)

Incorporando, ainda, entendimento corrente de nossos tribunais, permite que tanto locador como locatário forneçam subsídios ao juiz para fixação de aluguel provisório, se houver tal pedido. Pela sistemática anterior somente o autor da ação tinha essa prerrogativa. Esta alteração atende aos ditames dos princípios do contraditório e da isonomia.

A expressão “ *não excedente a oitenta por cento do pedido*” que constava no inciso II, na antiga redação foi substituída pelo que consta nas letras “a” e “b” na nova redação, acima transcritas.

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;
.....”

O art. 71 cuida da ação renovatória e os requisitos arrolados na sua antiga redação continuam em vigor, com exceção do acima transcrito, inciso V, que passa a vigor com a nova redação onde foi substituído o termo “ *Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento*” para “*Ministério da Fazenda*”..

“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.

Alguns estudiosos já se manifestam contra este dispositivo, pois, pela antiga redação, não sendo renovado o contrato, o juiz fixava o prazo de seis meses após o trânsito em julgado da sentença de desocupação, se houvesse esse pedido na contestação.

A meu ver, corretíssima a nova sistemática. Se o contrato não foi renovado é porque já transitou em julgado a decisão improcedente da ação renovatória ou porque não houve interesse do locatário em renová-lo. Não vejo porque mais delongas em devolver o imóvel para o locador. Quanto mais tempo passa, a ocupação sem contrato gerará novos conflitos e novos processos vão aumentar o volume deles parados nos escaninhos dos tribunais. Argumentam os contrários, que seria necessária a sentença de desocupação, pois, haveria a segurança da apreciação em duplo grau de jurisdição e quando ocorresse o trânsito em julgado, isto é, quando não houvesse mais qualquer possibilidade de recurso, poderia ocorrer a desocupação. Ora, se já houve o pedido na contestação, o locatário não pode alegar surpresa, quando perde a ação de renovação, que provavelmente passou por todos os recursos possíveis. Com a nova sistemática, evitar-se-á, maiores delongas, e, conseqüentemente, mais imóveis serão oferecidos para a locação em espécie, quer seja, as de fins comerciais e quanto maior a oferta menores serão os aluguéis.

Muitas das alterações verificadas já eram entendimentos correntes de nossos tribunais ou já eram objeto de outras leis. Entendo que as novas modificações deverão passar por estudos entre os especialistas para algumas adequações, e, provavelmente, os nossos tribunais também farão as necessárias adequações.

SP 20-01-10

* Sócia fundadora da Harada Advogados Associados. Juíza arbitral pela Câmara do Mercosul. Membro do Instituto de Direito Comparado Brasil-Japão-IDCBJ e do Centro de Pesquisas e Estudos Jurídicos - Cepejur.

e-mail:felicia@haradaadvogados.com.br