

LEI DE LOCAÇÕES - ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Diogo L. Machado de Melo
Nathália Annette Vaz de Lima

NORMA ANTERIOR (LEI 8245/91)	ALTERAÇÃO TRAZIDA PELA LEI 12.112/09 (COM JUSTIFICATIVAS DE VETOS) (EM VIGOR A PARTIR DE 25/1/2010)
<p>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, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.</p>	<p>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, <u>proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou,</u> na sua falta, a que for judicialmente estipulada</p>
<p>Art. 12. 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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução <u>da união estável,</u> a locação <u>residencial</u> prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.</p> <p>§1º Nas hipóteses previstas neste artigo <u>e no art. 11,</u> a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador <u>e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.</u></p> <p><u>§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.</u></p>
<p>Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.</p> <p>1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.</p> <p>2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.</p>	<p>Art. 13.(...)</p> <p>(...)</p> <p>§ 3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.” (VETADO)</p> <p><u>Razões do veto:</u> Não é possível confundir a estruturação societária da pessoa jurídica, que, independentemente da formação do quadro de sócios, tem personalidade jurídica própria, com o contrato de locação havido entre o locador e a</p>

	<p>própria pessoa jurídica. Ou seja, em outras palavras, o contrato de locação firmado entre locador e pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com a estruturação societária de pessoa jurídica locatária, considerando, essencialmente, a distinção da personalidade jurídica de cada um (sócios e a própria pessoa jurídica), conferida pelo ordenamento jurídico pátrio para cada um dos entes. Além do mais, cabe registrar que exigências assim impediriam ou dificultariam sobremaneira operações societárias de transferência de cotas sociais ou ações de sociedades empresárias, tal como, exemplificativamente, a incorporação, fusão ou aquisição da participação majoritária de grandes empresas.</p>
<p>Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.</p>	<p>Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, <u>ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.</u></p>
<p>Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:</p> <p>II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;</p> <p>III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;</p> <p>IV - exoneração do fiador;</p> <p>V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;</p> <p>VI - desaparecimento dos bens móveis;</p> <p>VII - desapropriação ou alienação do imóvel.</p> <p>VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei 11196, de 2005)</p> <p>IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei 11196, de 2005)</p>	<p>Art. 40. (...)</p> <p>II – ausência, interdição, <u>recuperação judicial</u>, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>
<p>Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:</p> <p>I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem</p>	<p>Art. 52. (...)</p>

<p>na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;</p> <p>II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.</p> <p>§1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.</p> <p>§2º Nas locações de espaço em <i>shopping centers</i>, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.</p> <p>§3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, <u>se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições</u>, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.</p>	<p><u>§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio se o locador, no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo poder público ou que declarou pretender realizar.” (VETADO)</u></p> <p><u>Razões do veto:</u> A idéia do projeto contempla situação com a qual não se pode concordar sob o ponto de vista do interesse público, considerando que, se por um lado a melhor proposta de terceiro tem todo o fundamento necessário para implementar a não-renovação da locação - por razões óbvias e de cunho mercadológico -, por outro, o locatário preterido poderá sofrer prejuízos em decorrência da necessária desocupação e da desvalorização do estabelecimento comercial, prejuízos esses que não podem permanecer sem a devida reparação.</p>
<p>CAPÍTULO II Das Ações de Despejo</p> <p>Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.</p> <p>§ 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:</p>	<p>Art. 59. (...)</p> <p>§ 1º. (...)</p>

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.</p> <p>§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.</p>	<p><u>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;</u></p> <p><u>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;</u></p> <p><u>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;</u></p> <p><u>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.</u></p> <p>§ 2º (...)</p> <p><u>§ 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.</u></p>
<p>Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar - se - á o seguinte:</p>	<p>Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, <u>de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:</u></p>

<p>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;</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;</p> <p>V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá - los desde que incontroversos;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; <u>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,</u> devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;</p> <p>II – o locatário e <u>o fiador</u> poderão evitar a rescisão da locação <u>efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação,</u> o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:</p> <p>III – <u>efetuada a purga da mora,</u> 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 <u>da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;</u></p> <p>IV – não sendo <u>integralmente</u> complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;</p> <p>Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade <u>nos 24 (vinte e quatro) meses</u> imediatamente anteriores à propositura da ação.” (NR)</p>
--	---

<p>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:</p> <p>1º O prazo será de quinze dias se:</p> <p>a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou</p> <p>b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.</p>	<p>Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz <u>determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà</u> o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.</p> <p>(...)</p> <p>b) o despejo houver sido decretado com fundamento <u>no art. 9º</u> ou no § 2º do art. 46.</p>
<p>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.</p>	<p>Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas <u>no art. 9º</u>, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a <u>6 (seis) meses</u> nem superior a <u>12 (doze) meses</u> do aluguel, atualizado até a data da <u>prestação</u> da caução.</p>
<p>CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel</p> <p>Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:</p> <p>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;</p> <p>III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;</p> <p>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.</p>	<p>Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:</p> <p>II – ao designar a audiência de <u>conciliação</u>, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos <u>tanto pelo locador como pelo locatário</u>, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:</p> <p><u>a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;</u></p> <p><u>b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;</u></p> <p>(...)</p> <p>IV – na audiência de <u>conciliação</u>, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, <u>determinará</u> a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência <u>de instrução e julgamento</u>;</p> <p><u>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.</u></p>

<p>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.</p> <p>2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.</p>	<p>(...)</p>
<p>CAPÍTULO V Da Ação Renovatória</p> <p>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:</p> <p>(...)</p> <p>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;</p>	<p>Art.71.(...)</p> <p>(...)</p> <p>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, <u>mesmo que não haja alteração do fiador</u>, a atual idoneidade financeira;</p>
<p>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</p>	<p>Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz <u>determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias</u> para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.</p> <p><u>PARÁGRAFOS VETADOS</u></p> <p>§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário, por si ou por seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.</p> <p>§ 2º A desocupação liminar somente será indeferida se:</p> <p>I – a proposta de terceiro não atender aos requisitos previstos no § 2º do art. 72;</p> <p>II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.</p> <p>§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução em valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.</p> <p><u>Razões dos vetos:</u></p> <p>Atualmente, são previstas três hipóteses em que o locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, são elas: a) melhor proposta de terceiro; b) o locador não der o destino alegado; e c) o locador não</p>

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente

iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. Todavia, os parágrafos do art. 74 somente prevêm procedimento diferenciado na concessão de providência liminar para a hipótese de melhor proposta de terceiro, sendo que para as outras, tão relevantes quanto a contemplada pelo texto projetado, nada se disse.

Tal previsão, se sancionada, ensejará previsão pouco sistêmica no contexto da lei de locações, o que é absolutamente indesejável e contrário ao interesse público, sendo que a regra prevista no caput certamente atenderá satisfatoriamente os provimentos judiciais relativos às três hipóteses mencionadas.”

Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel.” (VETADO)

Razões do veto

O texto proposto permite a execução provisória da decisão ou da sentença que ordena a desocupação em ação renovatória, impedindo a retomada da posse direta pelo locatário preterido, ainda que a decisão ou sentença seja reformada, ou seja, a desocupação empírica, por si só, transita em julgado independentemente do resultado do recurso que hostiliza a decisão correlata. Ademais, o texto em vigor admite a fixação da indenização devida ao locatário pela desocupação na própria sentença, e o texto proposto remete a fixação de indenização a propositura de uma nova ação, fato este que milita contrariamente aos anseios de maior celeridade processual, razoável duração do processo e diretriz da resolução do maior número possível de litígios em uma mesma sentença, e até para se evite decisões contraditórias.

Também cabe frisar, que o texto em vigor estabelece responsabilidade solidária entre locador e o proponente da melhor oferta causadora da desocupação, e o texto projetado para o art. 75 suprime esta ferramenta facilitadora do recebimento, pelo locatário, da indenização devida, com o que não se pode concordar.