

Alterações Da Lei Do Inquilinato Introduzidas Pela Lei Nº 12.112/09

Quadro Comparativo Seguindo dos Comentários do Desembargador Sylvio Capanema de Souza

Redação original Lei 8.245/91	Redação nova Lei 12.112/09	Comentário
<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, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.</p>	<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, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.</p>	<p>O que pretendeu, com a nova redação, e em boa hora, foi trazer para o texto a regra do atual artigo 413 do Código Civil, sem precisar citá-lo, com clareza, que a multa pactuada, em caso de denúncia antecipada do contrato, por iniciativa do locatário, será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.</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 da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>	<p>Substituiu-se, a referência a “sociedade concubinária” por “união estável”, adaptando-se a lei ao texto do artigo 226, § 3º da CF/88. Também no <i>caput</i> se deixou agora expresso que a sub-rogação ficará restrita às locações para fins residenciais. O § 1º, agora criado, veio suprir uma lacuna da lei, para estabelecer que a sub-rogação também se operará na hipótese prevista no artigo 11, que trata da morte do locatário. O § 2º, também agora introduzido, é de maior relevância para os fiadores, já que lhes assegura o direito de se exonerarem, no prazo de 30 dias após o recebimento da comunicação, o que se refere o § 1º, atendendo-se, assim ao caráter personalíssimo de que se reveste o contrato de fiança.</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, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.</p>	<p>A modificação proposta visou reforçar o princípio segundo o qual, em se tratando de locação de imóvel urbano, todas as garantias prestadas se estendem até a efetiva devolução do imóvel, a não ser que haja expressa disposição contratual, limitando-as ao prazo determinado do contrato garantido.</p>
<p>Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:</p> <p>I -... (omissis)</p> <p>II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;</p> <p>III -... (omissis)</p>	<p>Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:</p> <p>I -... (omissis)</p> <p>II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Quanto ao inciso II, inclui-se a hipótese de “recuperação judicial”, instituto criado pela Lei 11.101/05, que inexistia, quando do advento da Lei 8.245/91. A inclusão do inciso X complementa o que dispõe agora o § 2º do artigo 12. Com isto se preserva a verdadeira intenção das partes, que é a de manter garantido o contrato. O parágrafo único estabelece que se o locatário, regularmente notificado para oferecer nova garantia ou substituir o fiador, o locador poderá rescindir o contrato, pela via da ação de despejo, por infração legal (artigo 9º, inciso II), cabendo nessa hipótese a concessão de liminar.</p>
<p>Art. 59. Com as modificações constantes deste</p>		<p>Foram ampliadas as hipóteses, de cinco para</p>

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 -... (omissis)

(...)

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 -... (omissis)

(...)

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.

nove, em que nas ações de despejo conceder-se-á liminar, para desocupação em 15 dias. O inciso VI, agora acrescido, corrigiu evidente equívoco da redação original, que não inclui, entre as hipóteses de concessão liminar, pelas autoridades competentes, para realizar obras urgentes no imóvel locado, e que não possam ser feitas com a presença do locatário, ou o sendo, recusar-se este a permiti-las. O inciso VII refere-se à hipótese já comentada do artigo 40, parágrafo único, ou seja, quando o locatário notificado pelo locador para substituir o fiador, que se exonerou, ou oferecer nova garantia, não o faz, no prazo de 30 dias da notificação que lhe foi feita. O inciso VIII diz respeito às locações não residencial, que não preenchem as condições legais para o exercício da ação renovatória. Chegamos, então, ao inciso IX, o que agora estabeleceu é que, não estando o contrato garantido por qualquer das modalidades previstas no artigo 37, e tendo o locatário se atrasado no pagamento do aluguel e acessórios da locação, poderá o locador assestar-lhe a ação de despejo por falta de pagamento, sendo deferida a medida liminar, para desocupação em 15 dias. O § 3º também agora acrescido, complementa o que dispõe o inciso IX do artigo 52. Concedida a liminar, para a desocupação do imóvel em 15 dias, poderá o locatário obstá-la, procedendo ao depósito integral, no mesmo prazo em que lhe foi cominado para o desalijo, da totalidade dos valores devidos, na forma do que dispõe o inciso II do artigo 62, o que inclui todos

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.

os consectários da mora, inclusive correção monetária, juros, multa, custas e honorários advocatícios. Não se efetuando o depósito elisivo, no prazo da lei, executar-se-á o despejo, sem necessidade de qualquer outro provimento judicial ou nova intimação do réu.

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

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:

Nova modelagem se deu aos procedimentos a serem adotados nas ações de despejo por falta de pagamento, visando acelerá-los. Na redação original *caput*, aludia-se, apenas, a “falta de pagamento de aluguel e acessórios de locação”. Agora se incluiu o “aluguel provisório, diferenças de alugueis, ou somente de quaisquer dos acessórios de locação”. Com a nova redação, superaram-se todas as divergências, admitindo-se a ação de despejo por falta de pagamento não só do aluguel definitivo ou provisório, assim como de qualquer diferença apurada ou outro acessório da locação, como impostos, taxas ou condomínio. O inciso I veio eliminar uma das mais acirradas discussões doutrinárias e pretorianas, que envolvia a possibilidade de se cumular o pedido de despejo por falta de pagamento de aluguel e

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, 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 levantá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis,

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 – **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;

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;

de cobrança do débito locativo, em face do locatário e do fiador. A nova redação do inciso II também foi excelente e prática, porque expressamente autorizou o fiador a purgar a mora. Na nova redação dispensa-se o requerimento para pagamento do débito, cabendo ao locatário, ou ao fiador, proceder desde logo o depósito do débito atualizado, independente do cálculo, sob pena de não o fazendo, decretar-se o despejo, o que trará muito maior agilidade ao processo. Quanto ao inciso III ocorreu outra oportuna inovação. Efetuando o depósito, no prazo de 10 dias, considerando-se intimado para que assim o faça, por intimação dirigida ao próprio locatário ou a seu patrono, por carta ou publicação no órgão oficial, o que é muito mais ágil. No inciso IV apenas se inclui a palavra “integralmente”, para deixar claro que a eventual complementação do depósito tem que atender à totalidade do pedido do locador. Finalmente, uma das mais profundas inovações veio com a nova redação dada ao parágrafo único. Na redação original não se admitiria a emenda da mora se o locatário já houvesse se utilizado dessa faculdade por duas vezes nos 12 meses imediatamente anteriores à propositura da ação. Agora se reduz muito a restrição, o que exigirá muito maior cautela dos locatários. Não mais se admitirá a emenda se o locatário já purgou a mora uma única vez, nos 24 meses anteriores à propositura da ação, com o que se

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.

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 **nos 24 (vinte e quatro) meses** imediatamente anteriores à propositura da ação.

espera reduzir a inadimplência.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária ressalvada 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.

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 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.

Agora com a oportuna redação adotada pelo art. 63, emite-se apenas um mandado, que agrega a notificação e o comando do ato desalijatório, facilitando o trâmite forense.

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.

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.

Agora se estabeleceu que em todas as hipóteses do artigo 9º, não será necessário prestar caução para execução provisória da sentença de despejo. Mas não parou por aí a modificação. Também foi reduzido o valor do caução, quando é ela exigida, e que passa a ser não inferior a 6 meses nem

superior a 12 meses do aluguel, atualizado até a data da sua prestação, quando, na redação anterior ela se situava entre 12 e 18 meses.

Art. 68. 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,

Art. 68. 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

No *caput* substitui-se a referência a “rito sumaríssimo”, que não mais existe, por “rito sumário”, que é adequado. No inciso II também se supriu uma lacuna da lei anterior que, ao se referir ao aluguel provisório a ser arbitrado na ação revisional, só aventava a hipótese de ser ela ajuizada pelo locador, quando o locatário, poderão manejar a ação revisional, para reconduzir o aluguel ao nível de mercado. Agora se estabeleceu, nas alíneas “a” e “b”, acrescidas ao inciso II do artigo 68, que o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% do pedido, quando a ação é proposta pelo locador e nem ser inferior a 80% do aluguel vigente, quando de iniciativa do locatário. Nada poderia ser mais justo e equilibrado. No inciso IV procurou-se, com a nova redação, acelerar, ainda mais, a tramitação das ações revisionais. Na audiência de conciliação, não se chegando a um acordo, quanto ao valor do novo aluguel, o juiz desde logo determinará a realização da perícia, se julgar necessária, e designará a audiência de instrução e julgamento, não mais suspendendo a audiência de conciliação, como se previa na redação original. Foi incluído no artigo 68 o inciso V, que veio atender algumas críticas dos processualistas mais ortodoxos.

<p>audiência em continuação.</p>	<p>juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;</p> <p>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.</p>	<p>Fixado pelo juiz o aluguel provisório, discutia-se quanto ao recurso a ser interposto pela parte que com ele não se conformasse. A matéria ficou agora esclarecida, e dentro da melhor técnica processual. Oferecido o pedido de revisão do aluguel provisório, interrompe-se o prazo para a interposição do recurso.</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>I – (omissis)</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. 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>I – (omissis)</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, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;</p>	<p>Com a nova redação do inciso V tornou-se obrigatória a comprovação da idoneidade financeira do fiador ou fiadores, mesmo que sejam os mesmos do contrato renovado. Esta prova terá que constar da inicial da ação renovatória, e, na sua ausência, deverá o juiz determinar que se complete a inicial, sob pena de seu indeferimento. No passado, sendo oferecidos os mesmos fiadores, dispensava-se a prova de sua idoneidade. Também se substituiu a referência a “Ministério da economia, Fazenda e Planejamento”, que não mais existe, por “Ministério da Fazenda”, que agora é correto.</p>
<p style="text-align: right;">Na redação original, não tendo sido renovada a</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.

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.

locação, o despejo do locatário, se houvesse pedido na contestação, só se poderia executar após o trânsito em julgado da sentença, o que poderia estender-se por um longo tempo. Pelo novo texto não mais será necessário aguardar o trânsito em julgado da sentença, devendo o juiz expedir o mandado de despejo, com o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária. Será então possível a execução provisória da sentença, o que não nos parece ter sido uma feliz modificação, já que fragiliza, perigosamente o fundo empresarial.