

**FACULDADES INTEGRADAS**  
**“ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO”**

FACULDADE DE DIREITO DE PRESIDENTE PRUDENTE

**OS REFLEXOS DA LEI N.º 12.112, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2009 NA  
LEI DO INQUILINATO (LEI N.º 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991)**

Thaís Fernanda Itami Higashibara Yoshihiro

Presidente Prudente/SP

2010

**FACULDADES INTEGRADAS  
“ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO”**

FACULDADE DE DIREITO DE PRESIDENTE PRUDENTE

**OS REFLEXOS DA LEI N.º 12.112, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2009 NA  
LEI DO INQUILINATO (LEI N.º 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991)**

Thaís Fernanda Itami Higashibara Yoshihiro

Monografia apresentada como requisito parcial  
de Conclusão de Curso para obtenção do Grau de  
Bacharel em Direito, sob orientação da Prof.<sup>a</sup>  
Daniela Martins Madrid.

Presidente Prudente/SP

2010

**OS REFLEXOS DA LEI N.º 12.112, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2009 NA  
LEI DO INQUILINATO (LEI N.º 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991)**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como  
requisito parcial para obtenção do Grau de Bacharel em  
Direito

---

Daniela Martins Madrid  
Orientadora

---

Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior  
Examinador

---

Matheus Videira da Silva  
Examinador

Presidente Prudente/SP, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2010.

Sáímos pelo mundo em busca de nossos sonhos e ideais. Muitas vezes colocamos nos lugares inacessíveis o que está ao alcance das mãos.

Paulo Coelho

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, inicialmente, a Deus por estar presente em todos os momentos da minha vida.

Agradeço especialmente ao Sr. Milton, pela integridade, pelo exemplo de vida e principalmente por sua amizade. Muito obrigada por tudo!

Ao meu marido Emerson, por todo amor, compreensão, carinho e principalmente pela paciência que tem comigo e, por ter me incentivado a dar continuidade nos estudos. Obrigada por estar me tornando uma pessoa melhor. Te amo!

Ao meu pai Hélio, uma pessoa íntegra, que tenho muito orgulho. A minha mãe Marlene, uma mulher batalhadora, que nas horas difíceis, sempre pensou na gente.

Aos meus irmãos Guto, Carol, Kado e Antonio, ao meu sobrinho lindo Luan e a minha tia Norma, que sempre cuidou da gente com muito carinho. Amo demais todos vocês!

Aos meus amigos, Bruno, Beta e Cris pela amizade, incentivo e por terem me socorrido quando voltei a estudar. Aos novos amigos, Júnior, Edu, Elton, Bia e Gabi por terem me acolhido com carinho.

Obrigada meus amigos, por terem tornado meus dias mais agradáveis!

Aos examinadores, Dr. Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior e Dr. Matheus Videira da Silva que, gentilmente, aceitaram o convite para comporem a Banca Examinadora.

Agradeço muito a minha orientadora, Dra. Daniela Martins Madrid, pela paciência, pelas broncas e, por ter engrandecido este trabalho com todo o seu conhecimento.

A todos, meus sinceros e eternos agradecimentos.

## RESUMO

O presente trabalho discorre sobre as principais alterações advindas com a Lei n.º 12.112/09, que alterou a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91. Para facilitar a compreensão do tema, a autora faz um breve estudo sobre o surgimento e a evolução da locação de imóveis no Direito Brasileiro, explica matérias relevantes para entender como funcionam as locações de imóveis urbanos, apresenta o conceito, a natureza jurídica, as características do contrato, os elementos, as modalidades de locação, discorre sobre a duração dos contratos, formas de extinção, direitos e deveres dos locadores e dos locatários. Comenta as disposições gerais e as peculiaridades das principais ações locatícias, quais sejam, ação de consignação em pagamento, ação revisional, ação renovatória e ação de despejo, bem como, indica o procedimento de cada uma delas. Por fim, analisa as modificações efetuadas pela Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, que deu nova redação aos artigos: 4.º, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Compara, sempre que possível, a antiga e a nova redação. O trabalho mostra que a nova Lei adequou as regras de locações de imóveis urbanos ao Código Civil Brasileiro de 2002 e às mudanças do Código de Processo Civil, aperfeiçoou os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato, dentre eles, os procedimentos da ação de despejo, da execução provisória e da ação renovatória e solucionou várias divergências jurisprudenciais que envolviam a relação locatícia, beneficiando principalmente os locadores e os fiadores. Demonstra que as alterações vieram atender aos anseios da sociedade, uma vez que, as regras da Lei do Inquilinato encontravam-se defasadas.

**Palavras-chave:** Contrato de Locação. Lei do Inquilinato. Lei n.º 12.112/2009.

## ABSTRACT

The present work discusses the major changes introduced by the Law No. 12.112/09, which amends the Tenant Law No. 8.245/91. To enhance the understanding of the topic, the author makes a brief study of the emergence and development of rental properties in Brazilian Law, explains the relevant matters to be able to understand how the leases of urban properties works, introduces the concept, the legal nature, the characteristics of the contract, the elements, the types of lease, talk about the duration of the contracts, forms of termination, rights and duties of landlords and tenants. Comments on the general provisions and the peculiarities of payment allocation, revisional action, renewal action and eviction action, and indicates the procedure for each one. Finally, it analyzes the changes made by the Law No. 12.112 of December 9<sup>th</sup>. 2009, which gave new wording to the Articles 4, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 and 74 of the Law No. 8245 of October 18<sup>th</sup>., 1991. Compares, when possible, the old and new writing. The work shows that the new law has adapted the rules for leases of urban properties, to the Civil Code of 2002, by changing the Code of Civil Procedure, which improves the procedures of Tenant Law, among them, the procedures of eviction, the lawsuits of provisional enforcement and renewals, solved several jurisprudential differences involving the relationship between litigators of the lease contract, benefiting mainly the lessors and the guarantors. Demonstrates that the changes come to meet the needs of society, since the rules of the Law of Tenancy were deficient.

Keywords: Lease Agreement. Tenant Law No. 12.112/2009.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA LOCAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
2.1 Origem da Locação.....	13
2.2 Evolução no Brasil .....	13
2.2.1 A Lei Sarney na locação .....	17
2.2.2 Os reflexos do Plano Real .....	18
2.2.3 As reformas do Código de Processo Civil.....	20
2.2.4 Os Juizados Especiais e a Lei n.º 8.245/91 .....	21
2.2.5 O Código de Defesa do Consumidor e a locação .....	22
2.2.6 A Lei do Inquilinato e o Código Civil de 2002 .....	23
2.2.7 Lei n.º 12.112/09 altera Lei n.º 8.245/91 .....	24
<b>3 DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS .....</b>	<b>25</b>
3.1 Conceito.....	25
3.2 Natureza Jurídica e Características da Locação de Imóveis.....	26
3.3 Elementos .....	28
3.3.1 Forma.....	28
3.3.2 Objeto .....	30
3.3.3 Sujeito.....	32
3.4 Espécies de Contrato .....	33
3.5 Modalidades de Locação .....	36
3.5.1 Locação residencial .....	36
3.5.2 Locação não-residencial .....	38
3.5.3 Locação para temporada.....	39
3.6 Garantias Locatícias .....	42
3.6.1 Caução .....	42
3.6.2 Fiança .....	44
3.6.3 Seguro de fiança locatícia.....	46
3.6.4 Cumulação de garantias.....	47

3.7 Direitos e Deveres do Locador e do Locatário .....	48
3.7.1 Dos direitos e deveres do locador .....	48
3.7.2 Dos direitos e deveres do locatário .....	52
3.8 Extinção do Contrato de Locação de Imóveis .....	56
3.8.1 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo locador.....	58
3.8.2 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo locatário.....	61
3.8.3 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo terceiro adquirente .....	62
<b>4 AÇÕES LOCATÍCIAS .....</b>	<b>64</b>
4.1 Generalidades .....	64
4.1.1 Dos procedimentos e disposições gerais .....	64
4.1.2 Tramitação durante as férias forenses .....	66
4.1.3 Foro competente .....	67
4.1.4 Valor da causa .....	68
4.1.5 Citações, intimações e notificações .....	69
4.1.6 Ausência do efeito suspensivo nos recursos.....	70
4.2 Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....	72
4.3 Ação Revisional de Aluguel .....	76
4.4 Ação Renovatória .....	79
4.5 Ação de Despejo .....	83
<b>5 ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 12.112/2009.....</b>	<b>86</b>
5.1 Artigo 4º .....	87
5.2 Artigo 12.....	92
5.3 Artigo 39.....	97
5.4 Artigo 40.....	100
5.5 Artigo 59.....	104
5.6 Artigo 62.....	115
5.7 Artigo 63.....	124
5.8 Artigo 64.....	128
5.9 Artigo 68.....	131
5.10 Artigo 71.....	136
5.11 Artigo 74.....	139

**6 CONCLUSÃO.....145**

**BIBLIOGRAFIA .....149**

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho compreendeu o estudo da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que versa sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, importante tema extraído do Direito Civil, campo do direito privado. O estudo buscou examinar, especialmente, as recentes alterações introduzidas pela Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009 na Lei do Inquilinato n.º 8.245/91.

A Lei do Inquilinato foi elaborada no intuito de pacificar as relações entre locadores e locatários de imóveis urbanos, tendo em vista a discrepância que havia entre eles, ou seja, o locador, geralmente, detentor de melhores condições financeiras que o locatário, ditava todas as regras da relação. Desse modo, era necessário impor limites à vontade do locador, para que a relação ficasse equilibrada.

Surgiu então a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, também conhecida como Lei do Inquilinato e, objetivando amparar a parte fraca da relação, trouxe óbices na retomada do imóvel por parte do locador.

Ocorre que, com essa proteção conferida aos locatários, muitas pessoas temiam construir e adquirir imóveis para dar em locação, dada a dificuldade de reavê-los posteriormente, ou seja, os proprietários preferiam manter seus imóveis fechados ao invés de alugá-los.

Assim, a Lei n.º 8.245/91, vigente há dezoito anos, reclamava por mudanças, pois suas regras estavam em descompasso com a sociedade, tendo em vista que, a maioria dos locadores possui um único imóvel alugado e, o valor dos locativos serve para complementarem suas rendas.

Por isso, o trabalho abrangeu temas importantes para compreensão das locações de imóveis urbanos, apresentou o conceito, as formas de contratação, as diferentes modalidades, os direitos e deveres do locador e do locatário, os tipos de garantia do contrato, as formas de extinção, bem como, as ações locatícias e seus procedimentos, enfim, demonstrou as normas que regem o direito locatício.

Após examinadas as relevantes matérias atinentes ao instituto da locação de imóveis urbanos, foi possível adentrar na análise dos dispositivos modificados pela Lei n.º 12.112/2009, tema do presente trabalho.

Essas alterações trouxeram benefícios aos locadores, visto que, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou novas hipóteses de despejo, reduziu o valor do valor da caução a ser prestada pelo locador para executar a sentença provisoriamente e, agilizou o procedimento para retomada do imóvel.

A Lei n.º 12.112/09 também favoreceu os fiadores, porque, permitiu que se exonerassem de suas responsabilidades, em alguns casos. O mercado imobiliário também foi beneficiado, pois, agora, com a maior facilidade na retomada do imóvel, os locadores se sentirão mais seguros e, provavelmente, haverá aumento das ofertas de imóveis para locação, o que, de certa forma, beneficiará também os locatários, que terão mais opções e, maior possibilidade de negociação quanto aos valores dos aluguéis.

O trabalho demonstrou as principais alterações trazidas pela Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, que alterou a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, adequando as regras de locações de imóveis ao Código Civil Brasileiro de 2002 e às mudanças do Código de Processo Civil e, apaziguando as divergências jurisprudenciais que existiam sobre o assunto, mormente, em relação à fiança.

A Lei n.º 12.112/09 adequou o texto normativo à realidade dos contratos de locação de imóveis urbanos (comercial e residencial), e abrangeu aspectos do direito material e processual. Assim, as alterações se mostravam necessárias, pois a Lei do Inquilinato, desde 1991 não tinha sofrido alterações significativas.

O assunto tornou-se interessante a partir do momento que se pôde perceber a evolução do direito locatício e os benefícios que a nova Lei trouxe aos envolvidos na relação locatícia.

Os métodos utilizados foram o dedutivo, histórico e comparativo, pois o estudo compreendeu aspectos históricos, demonstrou a origem da locação e sua evolução no Brasil, examinou como eram as regras que regiam as locações de imóveis urbanos na Lei n.º 8.245/91 e, como elas ficaram com as mudanças introduzidas pela Lei n.º 12.112/09. Visou-se demonstrar quais foram as principais alterações na Lei do Inquilinato trazidas pela Lei n.º 12.112/09, comparando, sempre que possível, o novo texto com o antigo (Lei n.º 8.245/91).

Os recursos empregados para a coleta de dados foram: pesquisa em materiais bibliográficos, internet, análise e comparação de doutrinas e jurisprudências referentes ao tema e obras que tratam de assuntos correlatos.

O trabalho foi dividido em cinco capítulos, sendo este o primeiro (introdução). No segundo capítulo, buscou-se demonstrar a origem da locação e sua evolução histórica no Brasil.

O terceiro capítulo traçou importantes considerações sobre a locação de imóveis urbanos, desde o seu conceito, formas, espécies, modalidades, garantias, direitos e deveres das partes, até as formas de extinção.

O quarto capítulo, abordou as disposições gerais das ações locatícias (ação de consignação em pagamento, ação revisional, ação renovatória e ação de despejo), após, discorreu sobre as particularidades e apontou os procedimentos de cada uma delas.

Por fim, o capítulo cinco versou sobre as alterações efetuadas pela Lei n.º 12.112/09, que objetivou adequar as regras de locações de imóveis ao Código Civil de 2002, aprimorar os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato, dentre eles, os procedimentos da ação de despejo, da execução provisória e da ação renovatória e solucionar as divergências jurisprudenciais sobre as relações locatícias.

Todos esses assuntos serão tratados a seguir.

## 2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA LOCAÇÃO

O presente capítulo iniciará expondo brevemente sobre a origem da locação. Após, versará de forma pormenorizada sobre sua evolução no Brasil.

### 2.1 Origem da Locação

A locação teve origem no Direito Romano, e conforme leciona Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 117), era conhecida em três modalidades:

A primeira era a locação de coisas, denominada *locatio conductio rerum*<sup>1</sup>, o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante soma em dinheiro.

A segunda modalidade era a locação de serviços (*locatio conductio operarum*<sup>2</sup>), havia pagamento para que um sujeito prestasse serviço a outro.

Finalmente, a terceira modalidade era a locação de obra ou empreitada (*locatio conductio operis*<sup>3</sup>), ocorria pagamento pela encomenda da execução de uma obra.

Segundo José da Silva Pacheco (1998, p. 82), no Direito Português antigo, as Ordenações Filipinas, no livro 4, título 23, já tratavam dos aluguéis das casas, dispondo que uma pessoa não poderia morar na casa de outra pessoa, sem seu consentimento e sem dizer por quanto tempo, e principalmente sem que por ela pagasse aluguel.

Conforme exposto, a locação originou-se no Direito Romano, a seguir será tratada sobre sua evolução no Brasil.

### 2.2 Evolução no Brasil

A evolução das Leis do Inquilinato no Brasil era dividida em cinco importantes fases, expostas a seguir, conforme entendimento de Dilvanir José da Costa (1980, p. 3 a 11):

---

<sup>1</sup> Conforme o Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa aluguel de coisas.

<sup>2</sup> Conforme o Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa aluguel de emprego dos trabalhadores.

<sup>3</sup> Conforme o Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa aluguel do trabalho.

Na 1ª fase (1.917 – 1921), a locação era regida tão somente pelo Código Civil.

Na 2ª fase (1.922 – 1.927), surgiram as primeiras leis de emergência e de proteção aos locatários, como consequência da I Grande Guerra.

Durante a 3ª fase (1.928 – 1.942), ocorreu um retorno ao regime do Código Civil. Nesse período, também surgiu a chamada Lei de Luvas – Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1.934, Lei de Proteção às Locações Comerciais (Fundos de Comércio ou Indústria).

Na 4ª fase (1.942 – 1.964) foram editadas 26 leis de exceção e de proteção aos locatários, em consequência da crise habitacional provocada pela II Guerra. Foi uma fase restritiva de direitos e interesses dos locadores. No final dessa fase foi aprovada a Lei do Inquilinato, Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1.964 e, também foi aprovado o Estatuto da Terra – Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1.964.

Finalmente, na 5ª fase (1.965 – 1.980) ocorreu a revolução e a política habitacional do governo, que estimulou a indústria da construção civil, Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1.965.

Para José da Silva Pacheco (1998, p. 188 e 189), no entanto, a evolução das Leis do Inquilinato possui oito fases, como segue:

**Período de 1917 a 1921** - Tendo entrado em vigor o Código Civil, suas normas sobre a locação, relações entre inquilino e locador, aluguel e retomada, prevaleceram até o final de 1921, quando foi editada a primeira lei especial sobre a matéria. Nesse período o Estado não assumiu qualquer posição intervencionista, uma vez que prevaleciam: a) liberdade contratual; b) as idéias do liberalismo econômico do século XIX; c) a noção do direito absoluto de propriedade.

**Período de 1922 a 1930** - Com a edição da Lei 4.403, de 22.12.1921, iniciou-se, como consequência dos problemas gerados pela Primeira Grande Guerra, a intervenção do Estado no campo das locações. Tinha-se em vista controlar o aluguel, admitir a prorrogação cogente da locação e evitar o despejo indiscriminado ou a denúncia vazia.

Embora de estrutura acentuadamente rural e agrícola, o país já sentia os efeitos da incipiente urbanização.

**Período de 1930 a 1942** - Embora se diga que houve um retorno às regras do Código Civil, em face da recessão econômica que trouxe amplo número de habitações urbanas desocupadas, o certo é que, nesse período, instituiu-se, de forma clara, a locação comercial, pelo Dec. 24.150, de 20.04.1934. Regulou, com vigência duradoura, as condições e o processo de renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais e industriais.

Por outro lado, admitiu a denúncia, a qualquer tempo do contrato, pelo locatário que fosse militar ou funcionário, consoante o Dec.-lei 19.573, de 07.01.1931.

**Período de 1942 a 1950** - Durante e após a Segunda Grande Guerra surgiram inúmeras leis sobre as locações, visando impedir o aumento dos aluguéis e as denúncias vazias, inclusive o Dec.-lei 7.959 de 17.09.1945, sobre locação de teatros, só revogado pela Lei 6.649/79.

**Período de 1950 a 1964** - A Lei 1.300, de 28.12.1950, depois sucessivamente prorrogada com alterações, dominou todo o período, tendo merecido os mais amplos comentários de eméritos doutrinadores, tais como Luiz Antonio de Andrade, Eduardo Espínola Filho, Agostinho Alvim e outros que, até hoje, são dignos de consulta.

**Período de 1964 a 1979** - Foi dominado pelas seguintes leis: a) a Lei 4.494, de 25.11.1964, que nasceu com o fito de regular a locação e resolver o problema no período de dez anos, distinguindo as locações existentes e as novas; b) a Lei 4.864, de 29.11.1965, art. 17, que excluiu as locações dos imóveis novos do âmbito daquela Lei; c) o Dec.-lei 4, de 07.02.1966; d) o Dec.-lei 6, de 14.04.1966; e) o Dec.-lei 322, de 07.04.1967; f) a Lei 5.334, de 12.10.1967; g) a Lei 5.441, de 24.05.1968; h) o Dec.-lei 890, de 26.09.1969; i) as Leis 6.146, de 29.11.1974; 6.014, de 27.12.1973; 6071, de 03.07.1974; 6.239, de 19.09.1975; e 1.534, de 13.04.1977. É marcado pela tendência a se estimular a construção, com a liberalização do aluguel, para que fosse corrigido e atualizado.

**Período de 1979 a 1991** - Este período se iniciou com a edição da Lei 6.649, de 16.05.1979, logo alterada pela Lei 6.698, de 15.10.1979, com as Leis 7.069/82, 7.335/85, Dec.-lei 2.065/83, Decretos-leis 2.283, de 27.02.1986, e 2.284, de 10.03.1986.

Seguiram-se, nesse período, a Lei 7.538, de 24.09.1986, o Dec.-lei 2.290, de 21.11.1986, o Dec.-lei 2.322, de 26.02.1987, o Dec.-lei 2.335 de 12.06.1987, a Lei 7.612, de 09.07.1987, a Lei 7.730, de 31.01.1989, a Lei 7.777, de 19.06.1989, a Lei 7.801, de 11.07.1989, a Lei 8.030, de 12.04.1990, a Lei 8.157, de 03.01.1991, e a MedProv 391, de 03.01.1991, o Projeto 4/91, inteiramente vetado, a MedProv 295, de 31.01.1991, e a Lei 8.178, de 01.03.1991. Foi inteiramente dominado pela tendência ao controle e congelamento do aluguel e pela suspensão ou sustação do despejo.

**Período de 1992 em diante** - Com a edição da Lei 8.245, de 18.10.1991, para entrar em vigor em 20.12.1991, no final do ano de 1991, inicia-se novo período com predomínio dessa lei, que englobou as locações residenciais, comerciais e não-residenciais em geral, distinguiu múltiplas modalidades locatícias e facultou a consideração do despejo como causa cível de menor complexidade, nos termos do art. 98, I, da CF de 1988. Desse modo, propiciou que as ações de despejo pudessem ser julgadas por juizados especiais de pequenas causas, com julgamento dos recursos por turmas de juízes de primeiro grau, nos moldes da Lei 7.244, de 07.11.1984. Editou-se, também, a Lei 8.494/92 em relação aos critérios de reajuste da locação residencial, a que se refere o parágrafo único do art. 17 da lei 8.245/91.

A locação no Brasil era tratada em diversos dispositivos, como leis e decretos. O Código Civil de 1.916 também disciplinava normas, embora muito genéricas, sobre a locação.

Após um ano de vigência do Código Civil de 1.916, começaram a surgir leis sobre locação, pois o legislador percebeu que leis tão gerais não seriam suficientes para dirimir os conflitos entre locadores e locatários. Todavia, ainda eram impregnadas pelo dirigismo contratual do Estado, deixando os locatários inseguros e causando um déficit habitacional, que só foi suprido mais tarde, com a criação da Lei n.º 8.245/91 (dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes) que afastou o Estado, fortalecendo o princípio da autonomia da vontade, com a promessa de maior estabilidade legislativa.

De acordo com Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 5), antes da edição da Lei n.º 8.245/91 existiam várias leis e decretos abordando o tema. No entanto, após a edição da lei supracitada, formou-se único diploma legal para tratar da temática da locação predial urbana.

Conforme ensina José Fernando Simão (2008, p. 4), devido ao aumento da utilização do contrato de locação de imóveis urbanos, o legislador entendeu que a matéria deveria ser tratada de forma mais ampla e cuidadosa, fora do sistema do Código Civil, criando dessa forma, a Lei do Inquilinato. Tal Lei surgiria para dirimir eventuais conflitos entre locadores e locatários, uma vez que, sendo o locador parte forte da relação, deveria ter sua vontade limitada para que o inquilino não ficasse a sua mercê.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 118), a necessidade de uma lei específica para solucionar os problemas advindos da relação contratual entre locador e locatário se fazia necessária, porque no Direito Romano a supremacia do locador sobre o locatário era gritante em face das condições sociais da época, por isso tal relação foi transformada como que em senhores e súditos.

Devido à necessidade de uma legislação mais ampla, que pudesse dirimir eventuais conflitos entre locador e locatário, surgiu então a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1.991, também conhecida como Lei do Inquilinato, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Ensina Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 15), que não se trata de uma lei geral, disposta a disciplinar as três modalidades de locação como regia o Direito Romano e sim, regular a relação do contrato de locação do imóvel urbano.

Ainda de acordo com o doutrinador Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 3), duas leis subsequentes introduziram modificações no texto da Lei n.º 8.245/91. A primeira alteração foi inserida pela Lei n.º 9.256/96 (alterou o caput do artigo 53<sup>4</sup> e o parágrafo 3º do artigo 63<sup>5</sup>), que ampliou o rol das locações que mereciam maior proteção, sendo incluídas aquelas feitas às entidades religiosas devidamente registradas. A segunda modificação foi imposta pela Lei n.º 9.267/96, que deu nova redação ao parágrafo 4º do artigo 24 da Lei n.º 4.591/64<sup>6</sup>, ampliando a participação dos locatários na vida condominial, conferindo-lhes o poder de votar nas decisões de assembleias que não envolvessem despesas extraordinárias, quando o condômino-locador não comparecesse.

---

<sup>4</sup> **Art. 53.** Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. [...]

<sup>5</sup> **Art. 63.** [...] § 3.º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9.º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso 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.

<sup>6</sup> **Art. 24.** [...] § 4.º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça

As alterações mencionadas foram até então, as mais importantes no texto da Lei n.º 8.245/91.

### 2.2.1 A Lei Sarney na locação

A Lei n.º 8.009/90, também conhecida como Lei Sarney, versa sobre a impossibilidade de penhorar imóvel residencial próprio por motivo de dívida, seja ela qual for, civil, comercial, fiscal. Assim, se o casal ou entidade familiar residirem no imóvel, este não responderá por dívidas contraídas pelos proprietários.

Ocorre que, a Lei do Inquilinato alterou expressamente a Lei Sarney, possibilitando a penhora do imóvel do fiador pelas obrigações decorrentes do contrato de locação por ele assinado (artigo 82, Lei n.º 8.245/91<sup>7</sup> e artigo 3º, VII, Lei n.º 8.009/90<sup>8</sup>).

Neste sentido, dispõe Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 90):

Por meio de inteligente preocupação do legislador com a harmonia e tranqüilidade da sociedade, mormente ante a crescente inflação (à época), foi editada a Lei nº 8.009, de 29.03.90 (Lei Sarney), onde são considerados impenhoráveis não apenas o bem imóvel do devedor mas, igualmente, benfeitorias, móveis que guarneçam o bem, etc., excluídos veículos, obras de artes e adornos suntuosos. Após à edição da Lei do Inquilinato foi aberta exceção à *mens legis*, eis que permitiu-se a penhorabilidade por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (cf. art. 82, Lei nº 8.245/91).

Segundo Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 406), a exclusão da impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador teve como escopo facilitar as locações. Porém, há tentativas no sentido de modificar essa disposição, inclusive a jurisprudência do STJ já deu passos nesse sentido, entendendo que o único imóvel residencial do fiador não poderá ser penhorado.

Em suma, após o surgimento da Lei do Inquilinato n.º 8.245/91, é possível a penhora do imóvel quando a obrigação decorre de fiança concedida em contrato de locação, embora existam respeitáveis posições em contrário.

---

<sup>7</sup> **Art. 82.** O art. 3.º da Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

<sup>8</sup> **Art. 3.º** A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

VII- por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

## 2.2.2 Os reflexos do Plano Real

O Plano Real incidiu diretamente sobre a Lei do Inquilinato modificando o comportamento do mercado, preservando o conteúdo econômico da obrigação pecuniária, que sempre foi preocupação dos locadores.

Para Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 3), os aluguéis foram convertidos conforme a regra do artigo 21 da Medida Provisória n.º 542/94<sup>9</sup>, que era aplicada às obrigações pecuniárias em Cruzeiros Reais, com cláusula de correção monetária baseada em índices de preços em que a periodicidade de reajuste pleno fosse maior que a periodicidade de pagamento.

Explica Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 56):

O critério da conversão será realizado pela média do período contratual: semestral com base nos seis meses anteriores; quadrimestral, com base nos quatro meses anteriores, etc., bem como o valor deverá ser obtido dividindo-se o locativo mensal pago pelo inquilino no dia do seu vencimento, e após feito isso, calcular o valor das URVs em cada mês, somando-se ao final dos quatro ou três meses de reajuste, dividindo-se pelo valor da periodicidade do contrato (e, se for semestral, por seis, e assim por diante), quando do total será acrescido.

Para exemplificar, se for *trimestral* o reajuste, vale a média de *abril a junho*; se for *quadrimestral*, a média de *março a junho*; e se for *semestral*, a média será dos meses de *janeiro a junho*.

---

<sup>9</sup> **Art. 21.** As obrigações pecuniárias em Cruzeiros Reais, com cláusula de correção monetária baseada em índices de preços, em que a periodicidade de reajuste pleno é maior que a periodicidade de pagamento, serão convertidas em Real, no dia 1º de julho de 1994, de acordo com as disposições abaixo:

I - dividindo-se o valor em Cruzeiros Reais de obrigação vigente no dia do aniversário em cada um dos meses imediatamente anteriores, em número igual aos do último período de reajuste pleno, pelo valor em Cruzeiros Reais do equivalente em URV nesses mesmos dias;

II - extraindo-se a média aritmética dos valores resultantes do inciso anterior;

III - reconvertendo-se, em Cruzeiros Reais, o valor encontrado pela URV do dia do aniversário em junho de 1994;

IV - aplicando-se, pro rata tempore, sobre o valor em Cruzeiros Reais de que trata o inciso anterior o índice contratual ou legal até 30 de junho de 1994; e

V - convertendo-se em Real o valor corrigido na forma do inciso anterior para paridade fixada para aquela data.

§ 1º O cálculo da média a que se refere este artigo será feito com base nos preços unitários, nos casos dos contratos para aquisição ou produção de bens para entrega futura, execução de obras, prestação de serviços, locação, uso e arrendamento, quando as quantidades de bens e serviços, a cada mês, forem variáveis.

§ 2º No caso de obrigações em que tenha transcorrido um número de meses menor que o da periodicidade de reajuste pleno, a conversão será feita, na forma do caput deste artigo, levando-se em conta apenas os valores referentes aos meses a partir da contratação.

§ 3º No caso dos contratos de locação residencial com cláusula de reajuste superior a 6 (seis) meses, as disposições do caput deste artigo serão aplicadas tomando em conta apenas os aluguéis dos primeiros 6 (seis) meses do último período de reajuste pleno.

§ 4º Em caso de desequilíbrio econômico-financeiro, os contratos de locação residencial, inclusive os convertidos anteriormente, poderão ser revistos, a partir de 1º de janeiro de 1995, através de livre negociação entre as partes, ou judicialmente, a fim de adequá-los aos preços de mercado.

§ 5º Efetivada a revisão, no novo valor do aluguel residencial vigorará pelo prazo mínimo de um ano.

No entanto, em caso de reajustamento anual, como existem alguns contratos firmados no país, serão levados em conta apenas os seis primeiros meses no período de 12 meses (p. ex. se o reajuste foi em *abril de 94*, serão considerados os meses de *abril de 93 até o mês de setembro do mesmo ano*).

Com o Plano Real, diminuiu o número de brasileiros que desejavam rever o conteúdo econômico do contrato, pois aplicando a revisão estabelecida pela medida provisória, o equilíbrio do contrato de locação estaria restabelecido.

A medida previa uma revisão a cada três meses, no mínimo, para que o período de reajuste fosse maior que o período do pagamento, no entanto, devido às divergências doutrinárias, deveria prevalecer o que fosse ajustado entre as partes no contrato, contanto que fosse obedecida a periodicidade mínima de um ano.

Nesse diapasão, dispõe Sylvio Capanema (2002, p. 5):

Por outro lado, a periodicidade anual era indispensável, para sinalizar ao público em geral que a estabilização veio para ficar, sendo ainda preciso romper a nefasta “cultura inflacionária”, que levava os brasileiros a rever, permanentemente, o conteúdo econômico dos contratos.

Segundo Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 56 e 57), antes da edição do Plano Real, os locadores recebiam aluguéis ínfimos e defasados com reajustes semestrais ou até anuais, agora, com os locatários recebendo seus salários atrelados ao Real, estariam em igualdade de condições e, mesmo não ocorrendo o reajuste do aluguel, deveria ocorrer a conversão para a nova moeda.

Sobre o reajuste de aluguel, dispõe José da Silva Pacheco (1965, p. 261), que as partes poderão alterar o contrato, ainda que não haja previsão, a qualquer tempo, desde que ocorra por acordo de vontades, a alteração será lícita. Logo, para Pacheco, as partes poderão convencionar que o novo aluguel fique sujeito a reajustes periódicos, sendo maior ou menor que o primitivo, ou apenas diferente.

Sobre a forma de correção dos locativos, dispõe Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 57):

Entendemos que, ao optar por esta complexa forma de correção dos locativos, o governo federal teve como princípio básico a finalidade de manter o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, com o mínimo de interferência na vontade das partes, bem como o respeito ao ato jurídico perfeito e ao princípio da isonomia, além de, procurar harmonizar e criar condições para o acerto entre proprietários e inquilinos, mormente em ano eleitoral.

Para José da Silva Pacheco (1998, p. 643), incumbe às partes, livremente, regular seus interesses privados, cabendo à lei suprir as omissões com o reajuste pelo índice mínimo ou máximo.

Em síntese, essas foram as principais implicações do Plano Real, que ocasionaram em um “quase milagre” da pacificação do mercado locativo, que acabou por desafogar o judiciário.

### 2.2.3 As reformas do Código de Processo Civil

A Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 aboliu o efeito suspensivo dos recursos interpostos nas ações locatícias, permitiu maior amplitude na cumulação de pedidos, e simplificou o incidente da emenda da mora, nas ações de despejo por falta de pagamento, admitindo que a cobrança dos aluguéis em débito fosse processada nos mesmos autos.

Conforme leciona Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 7), ocorreram mais três importantes reformas no Código de Processo Civil, no final de 1.994. A primeira delas foi introduzida pela Lei n.º 8.710/93, que alterou o artigo 222<sup>10</sup> do Código de Processo Civil, trazendo como regra geral a citação postal com algumas exceções, enquanto a Lei do Inquilinato, só a admite quando expressamente autorizada no contrato (art. 58, inciso IV).

Segundo Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 3), a Lei de Locações, Lei n.º. 8.245/91 permite citações, notificações ou intimações por meio de correspondência, desde que tenha sido permitido pelo contrato de locação.

A mesma Lei (n.º 8.710/93) também ofertou nova redação ao artigo 273<sup>11</sup> do Código de Processo Civil, importante alteração que instituiu a antecipação da tutela de mérito, admitindo-a apenas nos chamados direitos evidentes, ou seja, quando são muito remotas as possibilidades de vir a ser o autor derrotado ao final da causa (SOUZA, 2002, p. 7).

Apesar da divergência doutrinária, salienta Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 15) ser perfeitamente cabível a tutela antecipada nos procedimentos locatícios, uma vez que, a sua concessão não implicará no fim do processo, nesse sentido dispõe:

---

<sup>10</sup> **Art. 222.** A citação será feita pelo correio, para qualquer comarca do País, exceto: [...]

<sup>11</sup> **Art. 273.** O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu.

No entanto, na maioria das vezes, a tutela antecipada será cabível e perfeitamente admissível não apenas no início da ação, mas, igualmente, em qualquer momento do processo, tendo como limite a prolação da sentença, em situações de extrema relevância, tais como o pedido de levantamento de importâncias depositadas em ação de consignação de pagamento, ajuizadas anteriormente à Lei nº 8.245/91 e ainda sem solução final etc., desde que obedecidos os ditames legais (cf. art. 273, CPC).

Portanto, deve o julgador ser prudente ao avaliar o pedido de antecipação de tutela nas ações locatícias, aferindo com rigor a presença de tais pressupostos, conforme ensina Sylvio Capanema (2002, p. 7).

E finalmente, o artigo 890 do Código de Processo Civil foi acrescido de quatro parágrafos. Com o propósito de desafogar o judiciário, tal alteração trouxe a possibilidade da consignação extrajudicial de prestação pecuniária, podendo ser usada para consignar aluguéis. Tal pagamento, até então, só poderia ser feito mediante ajuizamento de competente ação consignatória. Os parágrafos acrescentados ao artigo 890 do Código de Processo Civil descrevem minuciosamente todo o procedimento do depósito extrajudicial (ver tópico 4.2).

#### **2.2.4 Os Juizados Especiais e a Lei n.º 8.245/91**

Os Juizados Especiais trouxeram reflexos inevitáveis no campo da locação urbana. Conforme ensina Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 31), a criação dos Juizados Especiais teve como escopo a conciliação ou a transação nos conflitos entre locadores e locatários, utilizando os critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade.

O artigo 3º, inciso III da Lei 9099/95<sup>12</sup> preceitua que o Juizado Especial é competente para julgar a ação de despejo para uso próprio.

No entanto, existe divergência doutrinária acerca da natureza da competência dos juizados especiais. Alguns acreditam que ela é absoluta e outros que é relativa, uma vez que, não se pode obrigar o autor a trilhar uma via que poderá lhe ser prejudicial, cerceando as provas e reduzindo-lhe as possibilidades de recurso, pois a via é mais célere.

Dispõe Marcos Martins Davidovich (s.d. ; s.p.):

---

<sup>12</sup> Art. 3.º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:  
III - a ação de despejo para uso próprio;

Existe, porém, uma corrente que segue o entendimento de que o autor não tem a faculdade de optar pelo procedimento a ser seguido, pois a Constituição Federal em seu artigo 98, inciso I, define que os Juizados Especiais terão competência (daí interpreta-se *exclusiva*) para a conciliação, o julgamento e a execução das causas cíveis de menor complexidade. Neste sentido decidiu a 10ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo (4) que uma vez definida competência do Juizado Especial para as causas disciplinadas em seu artigo 3º, *apenas* aquele órgão poderia conhecê-las.

Mostra-se adepto a corrente relativa, Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 9):

Caberá às partes e seus advogados decidirem o que mais lhe convenha, em defesa de seus direitos e interesses.

Se, entretanto, prevalecer a tese da competência absoluta, que tem, diga-se de passagem, poderosos defensores, será preciso desenvolver um grande esforço criativo para que as ações locatícias se adéquem aos princípios da oralidade, da informalidade e da concentração, que informam o Juizado Especial.

Frisando que a opção é do autor, salienta José da Silva Pacheco (1998, p. 467):

Contudo, saliente-se que a Comissão Nacional de Interpretação da Lei nº 9.099/95, presidida pelo Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, diretor da Escola Nacional de Magistratura, e formada pelos Ministros Fontes de Alencar, Ruy Rosado de Aguiar, Desembargadores Weber Martins Baptista (TJRJ) e Sidnei Agostinho Beneti (TJSP), Juiz Luiz Flávio Gomes (SP), Professores Rogério Lázaria Tucci e Ada Pellegrini Grinover, deu a conhecer a conclusão 5.ª, do seguinte teor: “O acesso ao Juizado Especial Cível é por opção do Autor”.

Conclui-se, portanto, que caberá as partes decidirem o que é mais conveniente em cada situação, mas em alguns casos não será fácil adequar uma ação locatícia aos princípios do Juizado Especial.

### **2.2.5 O Código de Defesa do Consumidor e a locação**

A Lei n.º 8.078/90, anterior a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91, dispõe sobre a proteção aos direitos do consumidor. Necessário esclarecer, que polêmica é a divergência doutrinária a respeito da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 10), estabelece que, no contrato de locação, o locador não se compromete a prestar qualquer serviço ao locatário, salvo nas hipóteses de locações em apart-hotéis ou assemelhados que, estão excluídas do âmbito de

incidência da Lei do Inquilinato. Porém, entende que os princípios éticos que emanam do Código de Defesa do Consumidor não são exclusivos das relações de consumo (como, a vedação das cláusulas abusivas; princípio da boa-fé, que foi por ele fortalecido), assim, a Lei do Inquilinato deve ter em mira esses valores consagrados no Código de Defesa do Consumidor, que servirá de fonte supletiva de integração.

Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 52), por sua vez, defende a ideia de que as normas do Código de Defesa do Consumidor são regras gerais e as normas da Lei do Inquilinato são normas especiais, em nada obsta a coexistência e compatibilidade entre ambas, uma vez que, o Código de Defesa do Consumidor somente será aplicado nos casos em que houver abuso e violação do direito básico do consumidor.

Nesse sentido, dispõe Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 51):

Assim, respeitando-se a maciça posição dos que entendem de modo diverso, aplicar-se-á o Código de Defesa do Consumidor à relação, seja com respaldo em normas de proteção e defesa do consumidor e de ordem pública, seja por estarmos diante de verdadeira relação de consumo, enquadrando-se o locatário no CDC (art. 2º, Lei nº 8.078/90<sup>13</sup>), como já decidido (cf. AC nº 813.383/9, 15ª, Câmara do TACiv.SP, in RT 720/450).

Logo, a divergência existe, e tudo dependerá da análise de cada caso concreto, posto que, existe de certo modo uma relação de consumo e deverá ser protegida.

## 2.2.6 A Lei do Inquilinato e o Código Civil de 2002

O projeto do Código Civil de 2.002 foi aprovado pelo Senado Federal depois de mais de vinte anos parado no Congresso Nacional.

No que tange ao contrato de locação, houve uma profunda modificação, a começar pelo abandono da tradição romana que separava a locação em três modalidades (locação de coisas, locação de serviços e locação de obra ou empreitada).

Embora as três modalidades ainda subsistam, são tratadas de forma autônoma, sendo a locação de coisas disciplinadas nos artigos 565 a 578 do Código Civil de 2.002. Também não há mais distinção entre locação de bens móveis e de prédios, e não há um capítulo separado para a locação dos prédios urbanos e dos rústicos.

---

<sup>13</sup> **Art. 2.º** Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 12), a Lei do Inquilinato continuará regendo a locação de imóveis urbanos, pois se trata de lei especial e somente quando esta for omissa serão aplicadas as regras gerais do Código Civil.

Desse modo, o Código Civil de 2002 deve ser utilizado apenas subsidiariamente, quando a lei especial for omissa, consoante o artigo 79 da Lei n.º 8.245/91<sup>14</sup>.

### **2.2.7 Lei n.º 12.112/09 altera Lei n.º 8.245/91**

Após dezoito anos de vigência da Lei do Inquilinato n.º 8.245/91, algumas de suas regras se mostravam defasadas, tendo em vista à evolução da sociedade.

Dessa forma, a Lei n.º 12.112/09 efetuou algumas alterações na Lei n.º 8.245/91, compreendendo aspectos do direito material e processual, adequando o texto normativo à realidade dos contratos de locação de imóveis urbanos (comercial e residencial), atualizando-o de acordo com o Código Civil, com as regras processuais e aperfeiçoando seus procedimentos.

Considerando a recente mudança legislativa e, tendo em vista uma melhor compreensão do tema, os artigos alterados serão analisados pormenorizadamente no capítulo cinco.

---

<sup>14</sup> **Art. 79.** No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

### 3 DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O presente capítulo versará sobre a locação de imóveis urbanos, desde o seu conceito até sua extinção.

#### 3.1 Conceito

Conforme dispõe o artigo 565 do Código Civil Brasileiro, na locação 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.

Segundo Gildo dos Santos (1999, p. 25), “Locação é o contrato pelo qual uma pessoa dá a outra, em caráter temporário, o uso e gozo de coisa infungível, mediante remuneração”.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 118), a locação de coisas pode ter por objeto bens móveis e imóveis. Na locação de imóveis deve-se obedecer à legislação especial, embora a própria Lei do Inquilinato ressalve a vigência do Código Civil nas locações do parágrafo único do artigo 1º da Lei n.º 8.245/91<sup>15</sup>. Aplica-se principalmente o Estatuto Civil às locações de móveis e, subsidiariamente às locações imobiliárias, quando não houver disposição específica em contrário.

Conforme ensina Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 12), “O contrato de locação de bens pode referir-se a bens móveis e imóveis; no caso de bens imóveis: imóvel urbano ou rural”.

No que concerne ao caráter urbano dos imóveis, dispõe José da Silva Pacheco (1998, p. 227):

---

<sup>15</sup> **Art. 1.º** A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:

**Parágrafo único.** Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

O adjetivo “urbano” provém do latim, *urbanus*, relativo à cidade, de que proveio, também, o sentido figurado de polido ou civilizado. O imóvel, de cuja locação cuida a Lei n.º 8.245/91, é o construído ou não construído, como já salientamos, mas localizado na área urbana do município.

No entanto, a melhor posição a respeito do que é imóvel urbano para a Lei de Locação não é a supracitada, pois conforme ensina José Fernando Simão (2008, p. 4), “[...] Imóvel urbano não significa aquele que se localiza na cidade. Imóvel urbano é aquele cuja destinação é urbana, ou seja, aquele que se destina à habitação ou comércio”.

Nesse diapasão, leciona Dilvanir José da Costa (1980, p. 47):

Antes de tudo, há que distinguir prédio urbano de prédio rural. O critério, segundo a opinião dominante, não é o do *situs* (situação do imóvel) mas sim o da sua “destinação”. Ao contrário do que ocorre com o direito tributário, que leva em conta a situação do imóvel, o direito civil adota o critério da destinação da locação, como objeto de disciplina e proteção. É um critério finalístico ou teleológico. Assim, pode o imóvel estar situado no perímetro urbano e a locação se reger pelo Estatuto da Terra (se se destina à agricultura, pecuária, agroindústria etc), ou se regular exclusivamente pelo Código Civil (se se trata de locação transitória ou sem estabilidade, como a de uma galeria de arte locada a um pintor para exposição durante um mês, a de um teatro alugado para uma temporada de 15 dias). Pode também o imóvel situar-se na zona rural e não se destinar à agricultura, pecuária etc., mas constituir um fundo de comércio ou indústria, sujeito à Lei de Luvas (Decreto n.º 24.150/34).

Conclui-se, portanto, que a Lei n.º 8.245/91 dispõe sobre locação de imóveis urbanos, sendo que estes podem ou não estar situados na cidade, pois o critério é finalístico, ou seja, o que importa é a destinação do imóvel e não a sua localização, logo, será urbano o imóvel que se destinar à habitação ou comércio.

A locação de imóvel, portanto, é o contrato pelo qual uma parte cede à outra, imóvel seu, em caráter temporário, para uso e gozo de outra pessoa, mediante remuneração, neste caso, denominada aluguel, consoante o artigo 565 do Código Civil.

### **3.2 Natureza Jurídica e Características da Locação de Imóveis**

A Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 é uma norma de natureza híbrida, pois apresenta regras de caráter material e processual. (GIANCOLI e FIGUEIREDO, 2010, p. 9).

Para Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 11):

O contrato de imóvel urbano é um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações que se configura pela formação do consentimento declarado por duas partes no sentido que a primeira delas (locador) entregue e garanta à segunda (locatária), temporariamente e mediante contraprestação periódica ou antecipada, a posse de um terreno sobre o qual exista ou não uma edificação, para que tal coisa seja usada da forma convencionada.

O contrato de locação de imóveis é bilateral, consensual, comutativo, oneroso, pessoal, não solene, de relação duradoura e de execução sucessiva (SIMÃO, 2008, p. 3).

Segundo Carlyle Popp (1996, p. 31), o contrato de locação é bilateral tendo em vista estabelecer obrigações recíprocas para as partes e, comutativo porque elas já sabem os riscos dos negócios, seus direitos e obrigações.

Neste sentido, complementa Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 17), em decorrência da natureza bilateral do contrato de locação, a parte lesada pelo inadimplemento da obrigação da outra, poderá pedir a rescisão do contrato, com perdas e danos, sem prejuízo de sua execução forçada, se ainda possível ou conveniente.

Para Silvio de Salvo Venosa (2008, p. 119), é consensual, pois o locador obriga-se a ceder a coisa, mas não transfere a propriedade, logo, por trata-se de direito obrigacional, a entrega da coisa é mera fase executiva, bastando o acordo de vontades para dar existência jurídica à locação.

A onerosidade é da própria essência da locação, pois se fosse gratuito seria comodato e não locação. Na locação, uma parte (locador) cede a posse à outra (locatário) mediante contraprestação, nesta situação, denominada de aluguel (VENOSA, 2008, p. 118).

Carlyle Popp (1996, p. 31) leciona, “É oneroso porque proporciona vantagens para ambas as partes e cada uma delas tem um encargo [...]”.

Explica Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 17):

Tanto o locador quanto o locatário perseguem um benefício econômico, que é a percepção dos aluguéis, no primeiro caso, e a aquisição da posse, no segundo. O binômio “prestação *versus* contraprestação”, inerentes aos contratos onerosos, é nítido, no campo da locação: o locador sofre uma perda econômica inicial, demitindo-se da posse do imóvel, mas que é logo compensada pelos aluguéis auferidos, que se incorporam a seu patrimônio, enquanto que o locatário experimenta a perda dos valores dos locativos pagos, que jamais retornarão ao seu bolso mas é recompensado pela posse direta do bem, que pode usar e fruir, como se lhe pertencesse.

O contrato de locação é comutativo, porque é preciso manter esse binômio econômico supracitado, uma vez que, o aluguel deverá corresponder ao valor de mercado do

imóvel, na época da celebração do contrato, bem como, durante todo o seu curso (SOUZA, 2002, p. 17).

Para Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 119), o contrato de locação de imóveis constitui uma relação duradoura, pois o decurso do tempo lhe é essencial e, trata-se de contrato não solene, posto que, a lei não exige forma especial.

Carlyle Popp (1996, p. 31), entende que o contrato de locação é pessoal porque gera um direito de crédito, não atingindo terceiros que do contrato não fizeram parte.

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 120), por sua vez, leciona que existe um conteúdo pessoal no contrato e chama a atenção para as Leis do Inquilinato que restringem a possibilidade de cessão ou sublocação. Embora essa decisão não seja unânime, para ele, indubitavelmente existe um acentuado conteúdo de confiança pessoal depositado na pessoa do locatário.

Conforme dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 18), quanto ao tempo de execução e duração, o contrato de locação de imóvel urbano é de execução continuada, projetando-se no futuro, mediante atos sucessivos.

Trata-se de execução sucessiva porque o pagamento dos aluguéis não tem o fim de extinguir o contrato, apenas de solver o débito concernente a determinado período, ou seja, as partes deverão cumprir suas obrigações enquanto o contrato vigor (VENOSA, 2008, p. 119).

Enfim, essas são as principais características do contrato de locação.

### **3.3 Elementos**

Neste tópico serão abordados os elementos do contrato de locação de bens imóveis, quais sejam: forma, objeto e sujeitos do contrato de locação, expostos a seguir.

#### **3.3.1 Forma**

Por ser o contrato um negócio jurídico bilateral, necessita, para que seja válido, de consentimento, ou seja, de um acordo de vontades entre locador e locatário.

Neste sentido, leciona Carlyle Popp (1996, p. 27), “[...] para que tenha existência, validade e eficácia todo contrato depende de um prévio acordo de vontades, ainda que sua execução possa se dar contra a vontade de quem se obrigou”.

Segundo José da Silva Pacheco (1965, p. 56), o consentimento pode ser tácito ou expresso, não tendo nada a ver com o consentimento escrito ou verbal, sendo que no consentimento expresso há manifestação direta, positiva, inequívoca da vontade, enquanto no consentimento tácito, há a manifestação indireta de vontade.

Para Carlyle Popp (1996, p. 28), no entanto, a vontade manifestada pelas partes pode ser expressa ou tácita, sendo que a declaração expressa de vontade poderá se dar pela forma verbal ou escrita e, esta por sua vez, poderá se dar por instrumento público ou particular.

Porém, existe uma divergência doutrinária quanto à declaração tácita de vontade, visto que, parte da doutrina defende que a omissão e o silêncio podem ser tidos como manifestação de vontade, enquanto outra parte defende que quem cala a rigor não diz nada em Direito.

Nesse diapasão, aceitando a omissão como declaração tácita de vontade está José da Silva Pacheco (1965, p. 56), ao dizer que “[...] a omissão e o silêncio podem ser tidos como manifestação de vontade, pelo consentimento ou não, relativamente aos atos que se têm em vista [...]”.

Por sua vez, Carlyle Popp (1996, p. 28), defende que não se pode confundir manifestação tácita com o silêncio, pois no Direito, ao contrário do ditado popular, quem cala não consente, pois quem cala nada diz. No entanto, para ele existem três situações em que o silêncio poderá valer como manifestação de vontade, que se resumem simplesmente em haver consenso expresso ou tácito a respeito da locação e de suas condições, bem como, objeto, aluguel e demais cláusulas, não havendo consenso em qualquer das condições, não se terá contrato algum.

Para José da Silva Pacheco (1965, p. 56), o consentimento é um elemento básico no contrato de locação, dessa forma, a declaração de vontade deverá ser dada sem vício, ou seja, sem dolo, erro, violência ou incapacidade, pois invalidariam o contrato, devendo se sujeitar às regras regulares do Direito.

Posto isto, nota-se que a declaração de vontade, ou seja, o consentimento bilateral é estritamente necessário para que o contrato de locação seja válido.

O Douto Desembargador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal Eduardo Espínola Filho (1959, p. 7), esclarece que, quer seja feito mediante contrato escrito, quer seja

feito mediante contrato verbal, a locação sempre será um contrato, logo, não poderá se falar em locação sem contrato.

Assim, é imperioso discorrer sobre as formas do contrato de locação. Segundo Roberto Barcellos de Magalhães (1965, p. 22), “[...] A locação, quanto à forma de sua celebração, pode ser escrita ou verbal”.

Nesse diapasão, José da Silva Pacheco (1965, p. 57), entende que a lei não exige nenhuma forma especial, logo, válido será o contrato independentemente da forma que se revestir, podendo ser adotada a forma escrita ou verbal.

Carlyle Popp (1996, p. 31), por sua vez, salienta que o contrato de locação poderá ser celebrado por qualquer das formas admitidas em Direito, sendo normalmente expresso, embora seja possível a forma tácita. Em sendo expresso, poderá ser verbal ou escrito, sendo o último aconselhado por ele, uma vez que, sendo escrito, o contrato gerará título executivo para eventual cobrança de créditos que dele decorra, bem como, possibilitará maior facilidade para a prova do vínculo contratual existente.

Em alguns casos especiais, a lei requer que o contrato de locação seja de forma escrita, mediante instrumento público ou particular, sendo este último obrigatoriamente firmado por duas testemunhas (PACHECO, 1965, p. 58).

Conclui-se, portanto, que o contrato de locação poderá ser celebrado de forma tácita ou expressa. Em sendo expresso, poderá ser escrito ou verbal. Em sendo escrito, poderá se dar por instrumento público ou particular, neste último caso, é imprescindível a assinatura de duas testemunhas.

### **3.3.2 Objeto**

A presença do elemento denominado objeto é indispensável para que exista o contrato de locação. Para Carlyle Popp (1996, p. 24), o objeto deverá ter três características básicas: ser bem infungível, não consumível e lícito.

Leciona Sílvia de Salvo Venosa (2008, p. 121), o objeto da coisa locada deverá ser bem não fungível, pois incumbe ao locatário restituí-la ao locador findado o contrato, ou seja, a necessidade do bem ser infungível decorre de uma obrigação fundamental do locatário, qual seja, devolver a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações oriundas da utilização normal do objeto.

Nesse sentido, Carlyle Popp (1996, p. 24), explica o que é bem infungível:

Bem infungível é todo aquele que, ao contrário dos fungíveis, perfeitamente individualizado, não pode ser substituído por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. Normalmente a fungibilidade ou não do objeto decorre da própria natureza deste. Não existem, por exemplo, bens imóveis fungíveis, pois a fungibilidade é própria dos bens móveis. No entanto, existem bens móveis infungíveis.

O objeto, além de infungível, também deverá ser não consumível. Nesse sentido, dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 121), “[...] Ficam, portanto, excluídas da locação as coisas consumíveis, como a energia elétrica anteriormente referida.”

O Código Civil Brasileiro define em seu artigo 86<sup>16</sup> os bens consumíveis. E no artigo 104<sup>17</sup> estabelece o objeto lícito como um dos requisitos de validade do negócio jurídico.

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 121), ensina “[...] nula será a locação de objeto ilícito”. Defende também que, nulo será o negócio do qual o objeto seja inidôneo.

Por fim, ressalta Carlyle Popp (1996, p. 26), que o objeto também deverá ter um preço, uma vez que, a locação é um negócio bilateral e oneroso, logo, é indispensável a existência de remuneração nesta espécie de contrato. Em razão da natureza do contrato, o preço deverá ser fixado de comum acordo pelas partes, pois, o contrário, ensejaria a anulabilidade do negócio.

Na locação de imóveis, o preço deverá obedecer o padrão monetário vigente, não poderá ser fixado em cotação estrangeira ou ser vinculado à variação cambial ou ao salário mínimo, conforme se extrai do artigo 17 da Lei n.º 8.245/91.

Logo, o objeto deverá ser infungível, não consumível, lícito e devido à natureza do contrato, deverá haver remuneração, sob pena de se ter outra figura contratual, qual seja, o comodato.

---

<sup>16</sup> **Art. 86.** São consumíveis os bens móveis cujo uso importa destruição imediata da própria substância, sendo também considerados tais os destinados à alienação.

<sup>17</sup> **Art. 104.** A validade do negócio jurídico requer:

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

### 3.3.3 Sujeito

De nada adianta a presença dos elementos acima mencionados, se não houver o sujeito, ou seja, as partes dessa relação jurídica contratual.

Nesse sentido, dispõe Eduardo Espínola Filho (1959, p. 8):

Resultante de um contrato, que confere, a uma das partes, o uso e gozo da coisa locada, o direito atribuído, em consequência, não tem caráter real, mas é pessoal, obrigacional. Denomina-se locador quem entrega a coisa, geralmente da sua propriedade, a outrem, para que este faça uso dela; locatário, também chamado inquilino, é quem a recebe, para uso e gozo.

Segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 18), são partes do contrato, o locador e o locatário ou inquilino, pessoas naturais ou jurídicas, capazes ou incapazes, neste caso, devidamente representadas. O locador não precisa ser necessariamente o proprietário da coisa locada, destarte, quem tem a livre disposição do uso e gozo de uma coisa pode juridicamente entregá-la em locação. O locador poderá manejar os interditos possessórios sem autorização do locatário, uma vez que, a posse direta do locatário não anula a posse indireta do locador.

Nesse diapasão, Gildo dos Santos (1999, p. 26), salienta que é possível figurar como locador, entre outros, o proprietário do imóvel, o promissário comprador ou cessionário, o usufrutuário, o possuidor, o fiduciário e até o próprio locatário, se autorizado pelo locador a sublocar.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 19), comenta sobre o outro polo da relação contratual, que é o ocupado pelo locatário ou inquilino, a quem se confere a posse direta do imóvel, sem a qual não lhe seria possível usá-lo e fruí-lo, o que retiraria do contrato, segundo ele, todo o seu interesse econômico.

Conclui-se, portanto, que a forma, o objeto e o sujeito são elementos essenciais do contrato de locação de imóveis.

### 3.4 Espécies de Contrato

Conforme dispõe o artigo 3º da Lei n.º 8.245/91, “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Para José da Silva Pacheco (1998, p. 135), o contrato de locação poderá ser ajustado por prazo determinado, indeterminado, ou, ainda, sem prazo.

Segundo Gildo dos Santos (1999, p. 40), quando a lei diz que o contrato de locação poderá ser ajustado por qualquer prazo, ela somente se refere ao contrato escrito com prazo determinado, pois quando o ajuste for verbal, presumir-se-á que o contrato é por prazo indeterminado.

Nesse mesmo sentido, Carlyle Popp (1996, p. 73), ensina que, em sendo o contrato por prazo determinado poderá: originar-se com prazo certo; originar-se sem prazo, sendo alterado posteriormente, no sentido de determinar prazo específico; ou originar-se com prazo certo, contendo cláusula de prorrogação automática por prazo previamente determinado.

Conforme ensina Pontes de Miranda (1956, p. 55), o contrato poderá ser por prazo determinado ou indeterminado, sendo que o prazo determinado poderá ser longo ou curto e para efeito de pagamento de aluguéis poderá se dar em dias, semanas ou até meses ou anos.

Leciona Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 47) que, no Brasil sempre vigorou absoluta liberdade para convencionar o prazo da locação, cabendo às partes, sem interferência do Estado, decidir a respeito, o que melhor lhes aprouver. Para ele, o contrato de locação poderá ser celebrado por qualquer prazo, podendo ajustar-se por prazo determinado ou indeterminado, conforme exposto a seguir:

Contrato de locação de imóvel por prazo determinado é aquele em que as partes estabelecem um termo final certo, que deverá ser por elas respeitado, salvo situações excepcionais.

Contrato de locação de imóvel por prazo indeterminado é aquele em que, em tese, o locador poderá a qualquer momento, exercer a reprise, desde que satisfeitas às condições da lei.

O contrato de locação poderá desde o início ser por prazo indeterminado, ou prorrogar-se após a expiração do prazo anteriormente convencionado.

Nesse diapasão, dispõe Dilvanir José da Costa (1980, p. 21), “Prorrogação legal, por tempo indeterminado dos contratos, findos os respectivos prazos, fixando o locatário no imóvel.”

Ocorre frequentemente e é absolutamente comum, após a expiração do prazo do contrato, o locatário permanecer no imóvel, convertendo-se desse modo, para locação por prazo indeterminado.

Assim, poderá ser escrito ou verbal o contrato de locação e, poderá ser determinado ou indeterminado o prazo de sua duração. Entretanto, se for ajustado verbalmente, haverá presunção de ser o prazo indeterminado.

No tocante ao contrato verbal, segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 49), não há que se falar em vênica conjugal, pois presume-se que tenha sido ajustado por prazo indeterminado e neste, não é exigido a vênica conjugal.

Todavia, se o contrato for escrito e com prazo determinado igual ou superior a dez anos, se forem casados, locador ou locatário, dependerão de vênica conjugal, conforme preceitua a parte final do artigo 3º da Lei n.º 8.245/91.

Carlyle Popp (1996, p. 70), define vênica conjugal:

Ao contrário do que os mais desavisados possam pensar, a expressão vênica conjugal significa consentimento, autorização do outro cônjuge e é dirigida tanto ao homem quanto à mulher, pois em se tratando de autorização oriunda do marido ter-se-á o caso de outorga marital, se da mulher, o de outorga uxória.

Existe divergência doutrinária a respeito da vênica conjugal na locação de imóveis de pessoas casadas sob o regime da separação total de bens, pois o Código Civil, no inciso I do artigo 1647<sup>18</sup> dispõe que a vênica conjugal é indispensável para alienar ou gravar de ônus real bens imóveis, exceto quando o regime for o da separação absoluta de bens.

Deste modo, se a lei a dispensa nos casos de alienação, não faria sentido exigila para a locação com prazo superior a dez anos, quando o casamento é regido pela separação total de bens.

Nesse diapasão, dispõe José Fernando Simão (2008, p. 24):

Assim, após a promulgação do Novo Código Civil, deve-se compreender o art. 3º da Lei n.º 8.245/91 da seguinte maneira: “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se por mais de dez anos, salvo se o regime adotado for o da separação absoluta de bens”.

---

<sup>18</sup> **Art. 1647.** Ressalvado o disposto no art. 1648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 18), no entanto, entende que, fica proibido a ambos os cônjuges contratar individualmente locação de imóvel urbano por prazo igual ou superior a dez anos, se o locador não obtiver a vênua conjugal, independente do regime de bens do matrimônio.

Nota-se, que a divergência existe no sentido de ser a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 anterior ao Código Civil de 2.002, porém, por se tratar de norma especial não teria sido derogada pela norma geral.

A vênua conjugal é exigida para ambas as partes, tanto para o locador quanto para o locatário, se forem casados. Essa exigência existe com a intenção de evitar fraudes, para que um cônjuge não venda o imóvel sem o consentimento do outro, simulando uma locação com prazo superior a dez anos e um valor irrisório.

Segundo Gildo dos Santos (1999, p. 40), o contrato de locação por prazo determinado igual ou maior dez anos que não tiver a vênua conjugal não é nulo, somente gera a consequência de desobrigar o cônjuge que não anuiu tal prazo.

Assim sendo, se o cônjuge do locatário, por exemplo, não autorizou o contrato de locação, não poderá ser obrigado a cumpri-lo. Não obstante a validade do contrato, este perde sua eficácia em relação ao cônjuge que não anuiu, no período que exceder o prazo de dez anos.

Se manifestando neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça:

Anulável, e não nula, é a locação ajustada por mais de dez anos, sem a concordância de ambos os cônjuges locadores (art. 2º da Lei 6.649/79). Interessados na anulação serão o cônjuge não aquiescente ou seus herdeiros. (RSTJ 40/379 – Resp 10.914 – Rel. Min. Cláudio Santos – j. em 09.03.1992).

A dificuldade está em saber se a vênua conjugal é ou não necessária, quando a locação é sucessiva e por prazo indeterminado ou determinado e o período de dez anos é ultrapassado.

Ensina Carlyle Popp (1996, p. 73), que a lei não poderá ser objeto de subterfúgios astuciosos, logo, no caso em tela será necessária a vênua conjugal, sob pena de correr sério risco o locatário de não atingir a locação prorrogada, acima do tempo legal, a pessoa do outro cônjuge.

Diz Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 18), que morrendo o locatário, o cônjuge sobrevivente ficará sub-rogado, por isso, deverá assentir na obrigação locatícia superior a dez anos.

Para Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 50), embora seja recomendada a menção expressa do consentimento do cônjuge no contrato de locação de imóvel, não é obrigatória, pois, uma vez firmado o contrato, mesmo que não exista cláusula expressa, mas se o cônjuge da parte figurou como testemunha, não se opondo em relação ao prazo, considera-se que o mesmo anuiu para tanto.

Por fim, salienta Carlyle Popp (1996, p. 71), que se um dos cônjuges não autorizar a locação, sem motivo justo, o consentimento poderá ser suprido judicialmente.

Conclui-se, portanto, que o contrato de locação de imóvel poderá ser escrito ou verbal; sendo escrito, por prazo determinado ou indeterminado, ou ainda, sem prazo; sendo verbal, presumir-se-á que é por prazo indeterminado.

Ainda, na hipótese de ser escrito e por prazo igual ou superior a dez anos, sendo locador ou locatário casado, dependerá da vênua conjugal, salvo no regime de separação absoluta de bens, embora haja divergência.

O consentimento, no entanto, poderá ser suprido judicialmente, caso o cônjuge se recuse a anuir sem justo motivo.

### **3.5 Modalidades de Locação**

A Lei n.º 8.245/91 adota um sistema tripartido, ou seja, divide as modalidades de locação em três, quais sejam: residencial, não-residencial e para temporada, as quais serão expostas a seguir, bem como, a finalidade e a duração de cada uma.

#### **3.5.1 Locação residencial**

Locação residencial é aquela empregada para habitação do locatário, para sua moradia e a de sua família.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 323), define locação residencial como sendo aquelas, “[...] destinadas à moradia do locatário e de sua família”.

Segundo a Lei do Inquilinato - artigos 46 e 47 - a locação residencial se subdivide em duas espécies em relação ao prazo, na primeira, o prazo é igual ou superior a

trinta meses e na segunda, o prazo é inferior a trinta meses. Em relação à primeira, o contrato será escrito, enquanto na segunda, o contrato poderá ser escrito ou verbal.

Ensina José da Silva Pacheco (1998, p. 410 e 411), que na locação residencial com prazo igual ou superior a trinta meses, com o término do tempo de duração fixado no contrato ocorrerá resolução contratual, independentemente de notificação ou aviso. Porém, se o locador, findo o prazo, não pedir a restituição do imóvel e nele permanecer o locatário, sem oposição daquele, por mais de trinta dias, presume-se prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Conforme Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 51), quando o prazo da locação for inferior a trinta meses, de forma verbal ou escrita, findado o prazo contratual, a locação será automaticamente prorrogada por prazo indeterminado.

Caso a locação seja prorrogada por prazo indeterminado, não necessitará de novo contrato, a não ser que as partes façam questão. Nesse sentido, dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 272):

Não há necessidade alguma de celebrar novo contrato, ou de qualquer documento escrito, já que a prorrogação se opera por força da lei, automaticamente, e nas mesmas condições, inclusive em relação às garantias, salvo disposição expressa em contrário.

Sobre o contrato verbal, dispõe José Fernando Simão (2008, p. 31), que o legislador não vê com bons olhos este tipo de locação, pois se o contrato é verbal, faltam regras claras que disciplinem a relação locatícia, bem como, a comprovação do início do contrato, gerando insegurança ao inquilino que, a qualquer tempo poderá ser privado de sua residência.

Em suma, a locação residencial tem por finalidade a moradia do inquilino ou do inquilino e de sua família e, conforme dispõe o artigo 46, poderá o contrato ser por prazo determinado igual ou superior a trinta meses, neste caso, de forma escrita ou, por prazo inferior a trinta meses, nesta última hipótese, podendo ser escrita ou verbal, consoante o artigo 47.

De acordo com o artigo 46, parágrafo 1º, na locação residencial escrita por prazo determinado igual ou superior a trinta meses, findo o prazo, permanecendo o locatário no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do locador, considerar-se-á prorrogada por prazo indeterminado, continuando a vigor todas as cláusulas do contrato, exceto em relação ao prazo.

Quando a locação residencial, no entanto, for de forma verbal, presumir-se-á que tenha sido por prazo indeterminado, porém se ocorreu de forma escrita com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo contratual, será automaticamente prorrogado por prazo indeterminado, caso o locatário permaneça no imóvel, como preceitua o artigo 47, *caput*.

### 3.5.2 Locação não-residencial

José Fernando Simão (2008, p. 39), define locação não-residencial como sendo o imóvel locado para a realização de atividade profissional e não para habitação, o locatário poderá no imóvel, desenvolver a atividade comercial, fabril ou ainda uma prestação de serviços qualquer.

Conforme dispõe a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 em seu artigo 51, quando se tratar de locação não-residencial, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual prazo, desde que, cumulativamente o contrato a renovar tenha sido celebrado: com prazo determinado e de forma escrita; o prazo mínimo do contrato ou a soma dos contratos escritos ininterruptos seja de cinco anos e, por fim, que o locatário esteja explorando seu comércio no mesmo ramo pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Para Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 54 e 55), o contrato deverá ser escrito, pouco importando se por instrumento público ou particular, embora nada impeça o contrato verbal da locação, este não assegura o direito à renovação, nem a soma dos prazos.

Existe uma locação residencial denominada pela doutrina de anômala, ou seja, é residencial, porém, locada por pessoa jurídica, tornando-se por presunção legal em locação não-residencial, consoante o artigo 55 da Lei n.º 8.245/91<sup>19</sup>.

Nesse diapasão, dispõe José da Silva Pacheco (1998, p. 412):

A finalidade ou destino do imóvel pode ser uso residencial. O próprio uso pode ser residencial. A situação do imóvel pode ser em área residencial. Se, entretanto, o locatário for pessoa jurídica e o imóvel for para uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, considera-se, por força do art. 55 da Lei 8.245/91, locação não residencial.

---

<sup>19</sup> **Art. 55.** Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Resumindo, a finalidade da locação não-residencial está voltada para o comércio e não à moradia, salvo na hipótese de locação anômala, que se destina à moradia, porém, devido ao fato de ser o imóvel locado à pessoa jurídica, não é considerada residencial.

O contrato poderá ser escrito ou verbal, devendo obedecer à forma escrita, se o locatário quiser se valer da ação renovatória posteriormente.

Quanto ao prazo, poderá ser determinado ou indeterminado, sendo necessário o prazo de cinco anos, apenas se o locatário utilizar-se da ação renovatória ao término do contrato, em que deverá apresentar cumulativamente os demais requisitos legais.

### 3.5.3 Locação para temporada

Os artigos 48 e seguintes da Lei n.º 8.245/91 versam sobre a locação para temporada.

Carlyle Popp (1996, p. 259), define locação para temporada, como sendo, “[...] aquela destinada à residência provisória do locatário com o fito de alguma atividade determinada no tempo, não superior a noventa dias”.

Segundo Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 135), a condição de locação para temporada, por se tratar de situação excepcional, não pode ser presumida, ou seja, como essa modalidade exige prazo determinado, há incompatibilidade com o contrato verbal, logo, é indispensável a presença do contrato escrito.

A finalidade da locação para temporada, conforme estabelece o artigo 48 da Lei do Inquilinato, é a residência temporária do locatário, independente do motivo, podendo ser, para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, ou qualquer outra situação de que dependa o locatário a residir por prazo não superior a noventa dias.

A Lei do Inquilinato veda a cobrança antecipada de aluguéis, conforme dispõe o inciso III do artigo 43 da Lei n.º 8.245/91<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> **Art. 43.** Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário: III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 318), explica que a preocupação do legislador em preservar essa norma de proteção ao locatário foi tão grande, que incluiu entre as contravenções penais “cobrar antecipadamente os aluguéis”.

Todavia, o mesmo inciso excetua duas hipóteses: quando a locação não está garantida por qualquer das modalidades (artigo 42<sup>21</sup>) e; a locação para temporada, nesses casos, poderá haver a cobrança antecipada.

Essa proteção se faz necessária, porque os locatários que utilizam essa modalidade de locação geralmente residem em outra localidade e, devolvem o imóvel assim que expira o prazo do contrato, retornando as suas cidades, dificultando assim, a cobrança de eventuais débitos locativos.

De acordo com José da Silva Pacheco (1998, p. 418), os imóveis poderão ser mobiliados, nessa modalidade de locação:

[...] podendo haver a cobrança antecipada de aluguel para temporada, passaram os imóveis, para esse efeito, a ser mobiliados, a fim de valorizá-los, ensejando aluguel maior, mas sobretudo para facilitar a comodidade do usuário, que não teria justificativa para adquirir mobília para tão curto uso”.

Esse é mais um motivo para que o contrato de locação para temporada seja por escrito, pois deverão constar todos os bens e utensílios contidos na residência, bem como o estado em que se encontram, para evitar discussões ao término do contrato.

Nesse sentido, dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 53):

O pagamento dos aluguéis e encargos não desonera o inquilino, à evidência, das demais obrigações decorrentes do contrato, tais como a de devolver o imóvel e os móveis que o guarnecem no mesmo estado que recebeu, e a reparar imediatamente os danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou preposto.

Conforme ensina Gildo dos Santos (1999, p. 233), expirado o prazo contratual, outro não poderá lhe seguir também por temporada, pois a lei determina o prazo máximo de noventa dias, que ultrapassado, automaticamente se transformará em locação residencial comum e não mais por temporada, nesse sentido dispõe:

Consideramos que esse segundo ajuste é válido, vigorando, entretanto, por tempo indeterminado, porque, em princípio, seria nula a cláusula que fixasse o novo prazo em até 90 dias, que se apresenta como fraudatória dos objetivos da lei ora

---

<sup>21</sup> **Art. 42.** Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

comentada (art. 45), uma vez que manteria o locatário, numa locação residencial de prazos sucessivos tão curtos, sujeito a iminente despejo, quando é certo que pactos com prazos inferiores a trinta meses somente autorizam a retomada do imóvel por um dos motivos alinhados no art. 47.

Porém, a esse respeito, existe divergência, conforme exposto a seguir, no primeiro caso descaracterizando o novo contrato e, no segundo caso prorrogando a locação:

1º Caso:

LOCAÇÃO – IMÓVEL PARA TEMPORADA – RENOVAÇÃO SUCESSIVA – DESCARACTERIZAÇÃO – INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 48, DA LEI 8.245/91. Se ao contrato de locação por temporada se segue outro, por igual prazo, entre as mesmas partes, fica descaracterizado o regime especial, caindo a locação para a vala comum da locação residencial (2ºTAC/SP, Ap. s/ Rev.442.439-00/3 – 1ª Câ. – Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO – J.27.11.1.995, in JTA (LEX) 158/415).

2º Caso:

Locação para temporada. Natureza jurídica. Prazo. Prorrogação. Despejo. Considera-se prorrogada a locação, se novo contrato for formalizado, através de outro integrante da mesma família, permanecendo os mesmos ocupantes. A prorrogação da locação por temporada, inicialmente fixada em noventa dias, por até trinta dias, não retira o caráter temporário do ajuste. Para o acolhimento da alegação de *fraus legis* é necessária prova robusta, ficando afastada se as circunstâncias evidenciam que o locatário tinha pleno conhecimento da natureza do contrato e a ele anui espontaneamente (TJ/RS, Apel. Cível 197.239.734, Rel. ULDERICO CECCATO, 16.4.1.998).

Para José Fernando Simão (2008, p. 108), será necessária a análise de cada caso concreto, pois as partes podem realmente ter interesse na celebração de contratos sucessivos por temporada, por exemplo, no caso de não ter terminado um tratamento de saúde.

Segundo Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 136), findo o prazo, se o locatário permanecer no imóvel, sem oposição do locador, por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, caso em que, a locação será regida pelas regras da locação residencial comum, não podendo mais ser exigido valor dos locativos de forma antecipada, uma vez que, trata-se de uma exceção, concedida apenas às locações para temporada.

Em síntese, a locação para temporada permite a cobrança antecipada de aluguéis, tem por finalidade destinar-se à moradia provisória do locatário, para que o mesmo realize alguma atividade determinada no tempo, por prazo não superior a noventa dias, conforme se extrai do artigo 48, *caput*.

Sendo superior o lapso temporal, desconfigurada estará esta espécie locatícia, pois a Lei veda prorrogações sucessivas, neste caso, se regerá pelas normas da locação residencial. Do mesmo modo, também se regerá pelas normas da locação residencial, se a locação para temporada se transformar em locação por prazo indeterminado, fato que ocorrerá se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias, após findo o prazo contratual, sem oposição do locador, em consonância com o artigo 50.

É indispensável o contrato escrito e, caso haja mobília no imóvel, deverá constar no contrato a descrição completa dos móveis e utensílios, bem como, o estado em que os mesmos se encontram, conforme artigo 48, parágrafo único. Na verdade, trata-se de uma garantia para o locador, haja vista não existir nenhuma sanção para quem não o faça.

### **3.6 Garantias Locatícias**

A Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91, artigo 37), especifica três modalidades de garantias locatícias: caução, fiança e seguro de fiança locatícia. Todas estudadas nos tópicos seguintes.

#### **3.6.1 Caução**

Ocorre quando o devedor ou um terceiro oferece alguma coisa em garantia, para responder preferencialmente pelo pagamento de uma obrigação. A caução está prevista no artigo 38 da Lei n.º 8.245/91.

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 162), define caução:

Sob a teoria geral, caução é qualquer garantia para a realização de um direito. No que interessa aos direitos pessoais, caução é uma garantia que se apõe ao cumprimento de obrigações. A garantia genérica do cumprimento das obrigações é o patrimônio do devedor. Quando por disposição de lei ou vontade das partes, há necessidade de reforço a essa garantia genérica, recorre-se à caução.

Segundo Carlyle Popp (1996, p. 215), qualquer bem pode ser objeto de caução, tanto bens móveis quanto bens imóveis, do mesmo modo, o dinheiro também pode ser objeto de caução.

José da Silva Pacheco (1998, p. 307), por sua vez, ressalta que, embora a caução em dinheiro seja a mais comum e tradicionalmente admitida nas locações, não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel.

Dispõe José Fernando Simão (2008, p. 82), se a caução for prestada em dinheiro deverá ser depositado em conta poupança, revertendo todos os frutos em favor do locatário, quando de seu levantamento. Desse modo, a conta poupança deverá ser em nome do locatário, que poderá levantar os valores com a autorização do locador, nunca em nome do locador.

Gildo dos Santos (1999, p. 167), por sua vez, leciona que a Lei não prevê sanção para o locador que não depositar a caução em conta poupança, porém, caso isso ocorra, todas as vantagens (juros, correções) que existiriam se a quantia tivesse sido aplicada, são de responsabilidade do locador, pois ao término da locação, o locatário tem direito a receber o valor inicialmente fornecido mais aqueles acréscimos ou outros que por lei venham a ser criados.

De acordo com o parágrafo 1º do artigo 38 da Lei n.º 8.245/91, a caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos e, a caução de bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

Para Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 45), o registro no caso de bens móveis e a averbação no caso de bens imóveis são necessários à garantia do negócio, pois dá publicidade ao ato e tem efeito contra terceiros e, no caso de bens móveis, serve como garantia de que não desaparecerão nem serão desviados. Logo, os bens móveis ou imóveis caucionados ficam indisponíveis, ou seja, não podem ser negociados, enquanto estiverem garantindo a locação, ficam fora do comércio.

Existem alguns princípios gerais que regem os direitos reais de garantia e sempre deverão ser respeitados, conforme ensina Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 235):

Princípio da Especialização: os bens, objetos de caução deverão ser minuciosamente descritos e avaliados.

Princípio da Causalidade: é vedada a garantia genérica, ou seja, destinada a assegurar todas as obrigações do devedor, deste modo, os bens objetos de caução deverão ser minuciosamente descritos e vinculados a uma determinada obrigação.

Princípio da Indivisibilidade: a caução se manterá integral, mesmo que a obrigação principal tenha sido parcialmente paga, exceto se o credor concordar expressamente em reduzi-la.

Como a Lei veda o pacto comissório (cláusula que permite ao credor diante do inadimplemento do devedor, incorporar definitivamente o bem dado em garantia ao seu patrimônio), o bem caucionado deverá ser executado pelo procedimento adequado, por meio de leilão para bem móvel, ou por hasta pública se for imóvel, com a finalidade de se resguardar o princípio de que a execução deve ser realizada do modo menos oneroso para o devedor (SOUZA, 2002, p. 235).

Leciona Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 164), “A caução real também pode ser constituída de valores fiduciários: letras de câmbio, títulos da dívida pública, ações de sociedades anônimas, certificados de depósito bancário, etc”.

O parágrafo 3º do artigo 38 da Lei n.º 8.245/91 esclarece que a caução supracitada deverá ser substituída em trinta dias em caso de concordata, falência ou liquidação das instituições emissoras, pois nessas hipóteses, a garantia desaparecerá.

### **3.6.2 Fiança**

Trata-se de uma garantia de ordem pessoal, na qual, o fiador assume a obrigação de pagar a dívida caso o devedor não pague, conforme preceitua o artigo 818 do Código Civil. Em regra, o fiador é um garantidor e um devedor subsidiário.

José Fernando Simão (2008, p. 83), conceitua fiança:

O conceito de fiança vem da dicção do art. 818 do Código Civil de 2002: é o contrato pelo qual uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor caso este não a cumpra. A fiança é um instituto tipicamente civil e serve para garantir obrigações contratualmente assumidas.

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 163), “A fiança é sem dúvida a forma tradicionalmente mais utilizada nas locações”.

A fiança é um contrato unilateral (só o fiador assume obrigação), gratuito (pois o fiador não recebe nada em troca, em regra), acessório (de uma obrigação principal),

consensual (basta o acordo, dispensável o ato material de entrega), solene (exige forma escrita) e personalíssimo (SOUZA, 2002, p. 240).

Conforme artigo 819 do Código Civil, a fiança dar-se-á por escrito e não admite interpretação extensiva. Também independe de consentimento do devedor, segundo artigo 820 do mesmo diploma legal, pois é contrato entre fiador e credor.

A fiança e a caução em imóveis, conforme dispõe Gildo dos Santos (1999, p. 162), se prestadas por pessoas casadas, devem ter a autorização do outro cônjuge, sob pena de nulidade, ou seja, são ineficazes sem a devida vênua conjugal.

Esclarece José da Silva Pacheco (1998, p. 302), que a garantia não é apenas sobre o pagamento dos aluguéis, mas sobre todas as obrigações do locatário, inclusive aquelas referentes à conservação do imóvel.

Carlyle Popp (1996, p. 205), por sua vez acrescenta, “A regra geral é a de que a fiança assume todas as obrigações assumidas no contrato afiançado, todavia, poderá ser limitada ao principal”.

Dirimindo quaisquer dúvidas, dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 244):

Como já se disse a fiança, pela sua natureza fidejussória e gratuita, desafia interpretação restrita, não se podendo ampliar a liberalidade do fiador. Assim sendo, não responderá o fiador pelos acréscimos do aluguel e/ou encargos, ajustados entre locador e locatário, sem a sua anuência, salvo aquelas que resultarem da simples atualização dos valores, mediante a aplicação dos índices previstos na lei ou no contrato. Neste caso, não se opera a exoneração do fiador, mas sua responsabilidade permanece atrelada aos valores originais.

Por fim, convém salientar, que a Lei n.º 12.112/09 efetuou alterações em alguns dispositivos da Lei n.º 8.245/91, dentre eles, o artigo 39 que dispõe sobre as garantias locatícias. A nova redação estendeu as garantias até a efetiva entrega do imóvel, ainda que a locação tenha sido prorrogada por prazo indeterminado, salvo disposição contratual em contrário.

No que concerne ao instituto da fiança, a Lei n.º 12.112/09 incluiu a possibilidade de exoneração do fiador nos casos de sub-rogação da locação (artigos 11 e 12) e, nos casos de prorrogação da locação para prazo indeterminado (artigo 40, inciso X). Determinou a citação do fiador para responder ao pedido de cobrança nas ações de despejo cumulada com cobrança (artigo 62, I).

Essas modificações foram muito importantes, haja vista terem eliminado as várias divergências que existiam na doutrina e jurisprudência, portanto, serão estudadas de forma detalhada no capítulo 5.

### **3.6.3 Seguro de fiança locatícia**

O artigo 41 da Lei n.º 8.245/91 reza que o seguro de fiança compreenderá a totalidade das obrigações do locatário.

Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 45), dispõe sobre a finalidade do seguro fiança:

Esse seguro poderá ser feito, como garantia contratada pelo locador que é o segurado, ou pelo locatário, que é o garantido. Sua finalidade é assegurar ao locador indenização dos prejuízos que possam advir dos riscos pertinentes à falta de pagamento de aluguéis e encargos legais previstos no contrato de locação. O prêmio do seguro será pago ao locador após a decretação do despejo do locatário.

Segundo José Fernando Simão (2008, p. 102), essa é a modalidade menos utilizada, na qual, a seguradora responderá nos limites da apólice (aluguéis, encargos locatícios, custas judiciais e honorários advocatícios) pelos danos causados ao imóvel. Esse seguro deverá ser pago pelo locatário, caso não o faça, o locador perderá a garantia. Caso haja aumento nos valores locatícios, a seguradora deverá ser informada, sob pena de não se responsabilizar pelos acréscimos.

José da Silva Pacheco (1998, p. 311), esclarece que a apólice vigorará pelo prazo de um ano, podendo, a critério da seguradora, ser renovada por meio de endosso. Mesmo após o vencimento da apólice, os riscos nela incluídos continuarão cobertos até a extinção das obrigações do garantido.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 245) explica que as sublocações, locações de móveis, multas contratuais e os danos causados ao prédio por culpa do locatário, poderão ser incluídos na apólice mediante o pagamento de um prêmio adicional.

Conforme dispõe Carlyle Popp (1996, p. 224), “[...] a indenização oriunda do seguro fiança não poderá ser inferior à totalidade das obrigações do locatário assumidas no contrato”.

José da Silva Pacheco (1998, p. 310) ensina sobre os limites da responsabilidade, que equivale a trinta vezes o valor do aluguel mensal e encargos legais para cobertura básica e adicionais e, de seis vezes o valor do aluguel para a cobertura adicional de danos ao imóvel.

Assim, o locatário deverá pagar o prêmio, pois se não houver pagamento, a seguradora não estará obrigada a indenizar o locador, ou seja, ele perderá sua garantia.

### **3.6.4 Cumulação de garantias**

Conforme estabelece o parágrafo único do artigo 37 da Lei n.º 8.245/91, “É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação”.

Para Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 232), cabe ao locador o direito de escolha por uma das modalidades de garantia oferecidas. Ao se estabelecer em primeiro lugar, a fiança, ela será válida, surgindo logo após a caução ou o seguro, esta segunda modalidade de garantia é que será ineficaz.

Gildo dos Santos (1999, p. 165) esclarece que, se a segunda garantia figurar em documento a parte, prevalecerá a primeira prestada no próprio contrato de locação, pois o descumprimento de determinada vedação legal, gera a invalidade da garantia em excesso.

Carlyle Popp (1996, p. 215), por sua vez, leciona que nula será a última garantia prestada no contrato, de acordo com a ordem sequencial, no entanto, nada obsta que o locatário solicite a manutenção da segunda garantia em detrimento da primeira, visando proporcionar solução menos gravosa ao devedor.

Segundo José Fernando Simão (2008, p. 80), nada impede que a fiança seja prestada por dois ou mais fiadores, o que não importa em dualidade de garantia e sim em multiplicidade subjetiva dos devedores garantantes.

Dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 188):

[...] o simples fato de ter havido mais de uma garantia concomitante típica, em tese, a infração. Aqui também poderão ser sujeitos ativos da conduta punível não só o locador, mas também seus mandatários e administradores. Pune-se a conduta considerada nociva, e a lei prescinde de qualquer resultado. Portanto, a exigência de mais de uma garantia não apenas se reveste de características próprias de abuso de direito, como atinge o foro da falta penalmente punível.

Deste modo, conclui-se que poderá haver mais de uma garantia num mesmo contrato, desde que sejam da mesma espécie (modalidade), contudo se existir mais de uma modalidade garantindo o mesmo contrato de locação, este será nulo, além de constituir contravenção penal descrita no inciso II, do artigo 43 da Lei n.º 8.245/91<sup>22</sup>.

### **3.7 Direitos e Deveres do Locador e do Locatário**

Conforme dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 152), “A cada direito de um contratante corresponde obrigação de outro. Na enumeração sob o título de “deveres”, a lei enumera também direitos das partes”.

Esses direitos e deveres elencados nos artigos 22 e 23 da Lei n.º 8.245/91 serão tratados a seguir.

#### **3.7.1 Dos direitos e deveres do locador**

Os deveres do locador estão elencados nos incisos do artigo 22 da Lei n.º 8.245/91. Segundo Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 44), “[...] a obrigação do locador é o direito do locatário e vice-versa”.

O primeiro dever, disposto no inciso I do artigo 22, é o de entregar o imóvel em condições de uso para que sirva imediatamente ao fim destinado.

De acordo com Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 167), em se tratando de locação residencial deve o imóvel estar em perfeitas condições de habitabilidade, com suas instalações elétricas, hidráulicas e esgoto em funcionamento, porém, quando se tratar de locações não residenciais, será preciso que no local sejam toleradas tais atividades, para que o locatário as possa exercer normalmente.

Conforme entendimento de José Fernando Simão (2008, p. 52), o contrato deve preencher sua função econômica, logo, mesmo que o imóvel não esteja em condições de uso,

---

<sup>22</sup> **Art. 43.** Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

poderão as partes avençar que o imóvel será locado assim mesmo, por conta e risco do inquilino.

Conforme inciso II do artigo 22, o locador deverá garantir o uso pacífico do imóvel, ou seja, segundo Carlyle Popp (1996, p. 142), ao locatário é assegurado o direito de usar o imóvel sem qualquer ameaça ou turbacão, durante todo o tempo que durar o contrato. Surgindo um terceiro que reivindique o imóvel locado ou discuta sua posse, é dever do locador sair em defesa dela, para garantir a permanência do locatário no imóvel.

Sobre garantir o uso pacífico do imóvel, salienta Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 168):

Não constitui ofensa à posse do locatário a regular vistoria do imóvel, procedida pelo locador, ou seu mandatário, objetivando a verificacão do cumprimento das obrigações contratuais, ou a oferta de venda do imóvel, quando, então, é ele visitado por eventuais pretendentes à compra.

O locador também deverá manter durante a locacão, a forma e o destino do imóvel, consoante o inciso III do artigo 22.

Dispõe Gil do Santos (1999, p. 116), não poderá o locador mudar a forma e o destino a ser dado ao imóvel durante a locacão, de residencial para não-residencial, por exemplo. Também não poderá dividi-lo, ainda que seja divisível, a não ser que a divisão não prejudique o inquilino.

Para Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 44), no entanto, o locador deverá manter a forma e o destino do imóvel, cabendo-lhe fazer reparos necessários, como por exemplo, o conserto de um telhado após uma chuva forte, sob pena de rescisão pelo inquilino, pagamento de perdas e danos ou retenção do aluguel, até o cumprimento da obrigaão.

Ainda, sobre a forma e destino do imóvel, esclarece Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 169), a Lei veda que o locador faça obras voluntárias, aumentando ou diminuindo o imóvel locado, ainda que melhore as condições de habitabilidade ou valorize o imóvel, pois as únicas obras que o locador está autorizado a fazer, independentemente de autorizacão do locatário, são aquelas exigidas pelas autoridades públicas.

De acordo com os incisos IV e V do artigo 22, o locador é obrigado, ainda, a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locacão, por isso, quando solicitado pelo locatário, é obrigaão do locador, fornecer a descrião minuciosa do estado do imóvel, com expressa alusão a defeitos existentes.

Essa obrigação tem por escopo proteger o locador, bem como, o locatário, quando da entrega do imóvel, que deve ser vistoriado, para averiguar a real situação que está sendo entregue (AZEVEDO, 2002, p. 32).

Neste diapasão, dispõe Carlyle Popp (1996, p. 144), que a obrigação do locador em responder por vícios ou defeitos anteriores à locação, persiste ainda que seja o vício posterior, pois ele deve responder durante toda locação pela forma e destino do imóvel.

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 153), entende que, por ser a locação um contrato comutativo e oneroso, a ele se aplica a teoria dos vícios redibitórios (vício ou defeito oculto que torne o imóvel impróprio), assim, o locatário poderá rescindir o contrato ou pedir a redução do valor do aluguel e, o locador responderá por perdas e danos se sabia da existência do defeito ou do vício ao contratar, todavia, se o locatário tinha conhecimento, não fará jus a tal garantia, salvo se o locador expressamente assumiu a responsabilidade.

Leciona José Fernando Simão (2008, p. 67), “[...] se o locatário está ciente dos vícios e aceita a locação, não poderá reclamar posteriormente”.

Esclarece Carlyle Popp (1996, p. 145):

Presente o vício redibitório nascerá para o locatário uma obrigação alternativa num leque de duas opções. Assim, ou redibe a coisa devolvendo-a com a possibilidade de pedir perdas e danos, ou mantendo a mesma em seu poder, pode exigir abatimento no valor da locação. A escolha é irrevogável, ou seja, optado por uma delas, não poderá alterar sua manifestação de vontade.

Conforme dispõe o inciso VI do artigo 22, também é obrigação do locador, fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada, no entanto, a quitação geral.

Dispõe Gildo dos Santos (1999, p. 116), que o recibo dado ao locatário deve ser discriminado, por exemplo, determinado valor corresponde ao aluguel, outro valor corresponde às despesas ordinárias, outro ao IPTU, não podendo ser genérica a quitação.

Ressalta Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 44), é direito do locatário reter o pagamento do aluguel se o locador se negar a dar o recibo discriminado, podendo inclusive, se valer da ação de consignação em pagamento, pois terá justo motivo para não efetuar o pagamento da importância devida, caso o locador se recuse a fornecer o recibo correto.

Recai também sobre o locador a obrigação de arcar com as taxas de administração imobiliária e de intermediações, disposta no inciso VII do artigo 22 (despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente locatário ou de seu fiador).

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 153), salienta que essa obrigação é abusiva, praticada com conivência das administradoras, pois é colocada a cargo do locatário, podendo este, pleitear a devolução dessas verbas, desde que, prove o pagamento. Por isso, se faz necessário o recibo discriminado.

A chamada taxa de contrato (contratação de profissional que elabore o contrato com cláusulas de direitos e obrigações recíprocas) não se inclui entre as despesas de administração imobiliária e muito menos de intermediações, mas, por se tratar de interesse de ambos, é possível que o pagamento seja efetuado pelo locatário. Porém, a taxa de cadastro, configura despesa de intermediação (despesas de administração imobiliária) e, incumbe ao locador, uma vez que, se reverte em seu exclusivo favor, pois visa proteger seu crédito, seu patrimônio e seus direitos, livrando-o, ainda do difícil e tenso relacionamento direto com o locatário (SOUZA, 2002, p. 179).

O pagamento de impostos, taxas, prêmio de seguro complementar contra o fogo, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo cláusula expressa em contrário, é dever do locador, em conformidade com o inciso VIII do artigo 22.

Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 45), salienta que os encargos e impostos relativos ao imóvel devem ser pagos pelo locador, todavia, nada impede que as partes estipulem o contrário no contrato, do mesmo modo, as partes podem convencionar sobre contribuições de melhorias e outras despesas.

José Fernando Simão (2008, p. 68), previne o locador ao dizer que, trata-se de norma que não é de ordem pública e por isso tais encargos podem recair sobre o locatário, se as partes assim decidirem, contudo, se o locatário assumir a responsabilidade de pagar os tributos e não os recolher, o Poder Público cobrará do dono do imóvel que deverá regressivamente cobrar a importância do inquilino.

Outro dever do locador, disposto no inciso IX do artigo 22, é o de exhibir os comprovantes relativos às parcelas que estão sendo exigidas, quando solicitados pelo locatário.

Ensina Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 45), que a exibição dos comprovantes referentes às parcelas cobradas é obrigatória, quando for solicitada pelo locatário. O locador deve discriminar, explicar e comprovar a razão e o porquê dos pagamentos, para que não haja cobrança de despesas inexistentes ou, injustiças na cobrança do locatário de boa-fé ou ainda, para evitar a omissão na verificação do controle de gastos. Caso assim não proceda o locador, o locatário poderá se valer da ação de consignação em

pagamento (das parcelas discutidas) ou da ação de repetição de indébito (se já tiverem sido pagas tais parcelas).

Por fim, o inciso X e o parágrafo único do artigo 22 dispõem que, o pagamento das despesas extraordinárias do condomínio também é dever do locador, tais despesas são definidas como aquelas que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do edifício. A Lei elenca sete hipóteses de despesas extraordinárias, entretanto, o rol é meramente exemplificativo, até porque seria muito difícil para o legislador prever todas as hipóteses possíveis de despesas extraordinárias decorrentes do dia a dia.

José Fernando Simão (2008, p. 68), esclarece que, via de regra, as despesas de instalação são de responsabilidade do locador (aquelas que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do edifício, ou seja, despesas que emanam do direito de propriedade e, direta ou indiretamente favorecem o locador e não o locatário), enquanto que, ao locatário caberão as despesas de manutenção e conservação.

Sobre o tema, esclarece Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 154):

A disposição é inelutavelmente de ordem pública, não podendo o locador carrear as despesas extraordinárias de condomínio ao inquilino. A enumeração da lei é apenas exemplificativa. O caso concreto pode trazer dúvida acerca da natureza da despesa, uma vez que as ordinárias ficam por conta do locatário (art. 23, XII). Fora da relação de despesas da lei, a questão será casuística.

Conclui-se, portanto, que a prática do mercado fez com que alguns deveres dos locadores fossem transmitidos aos locatários, no entanto, algumas normas, devido ao caráter de ordem pública, não podem ser transferidas, sob pena de nulidade absoluta.

### **3.7.2 Dos direitos e deveres do locatário**

Os deveres do locatário estão dispostos nos incisos do artigo 23 da Lei n.º 8.245/91. Após enumerar as obrigações do locador, o legislador passou a elencar os deveres que recaem sobre o locatário, tendo em vista que o contrato é sinalagmático, gerando direitos e deveres recíprocos (SOUZA, 2002, p. 185).

O primeiro e mais importante dever do locatário é pagar pontualmente os aluguéis, bem como os demais encargos da locação no prazo estipulado ou na sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, em consonância com o inciso I do artigo 23.

Ensina Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 155), se não houver contrato escrito, o prazo para o pagamento do aluguel é até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido. Trata-se de obrigação quesível, ou seja, o locador deverá buscar o valor do aluguel no local do imóvel, isto é, na casa do locatário, contudo, nada impede que a obrigação se torne portátil pela vontade contratual.

O locatário deverá, de acordo com os incisos II e III do artigo 23, utilizar-se do imóvel para o fim que se destina, devendo, ainda, tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse, pois, terminado o prazo contratual deverá restituir o imóvel ao locador no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Segundo Gil do Santos (1999, p. 125), é um dever tradicional do locatário, zelar pelo imóvel como se seu fosse, sem alterar o fim para o qual se destina, ou seja, se foi alugado como residencial, não pode o locatário utilizar-se do imóvel para fins não-residenciais, pois tem o dever de restituir o imóvel no estado em que recebeu. Por isso, é tão importante a descrição minuciosa do estado do imóvel, quando do início da relação locatícia.

O locatário deve comunicar imediatamente o locador do surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, conforme preceitua o inciso IV do artigo 23.

Nesse diapasão, esclarece Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 189), o locatário deve, de maneira inequívoca, levar ao conhecimento do locador eventuais danos ou defeitos (por exemplo, vazamento de cano d' água ou esgoto), para que sejam logo reparados, evitando que se agravem e acabem por prejudicar ainda mais o patrimônio do locador. Também deve cientificá-lo das turbações de terceiros (invasão da área locada, ameaça de invasão, ocupação indevida), sob pena de despejo e perdas e danos a serem apurados.

É obrigação do locatário a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, causados por si, ou por parentes, prepostos ou até mesmo visitantes, consoante o artigo 23, inciso V.

Se o locatário deve zelar pelo imóvel como se fosse seu, do mesmo modo, deve reparar os danos causados por qualquer pessoa que dele se utilize sob a relação locatícia, pois a Lei é ampliativa, incluindo até visitantes, e não poderia ser diferente, visto que essa obrigação decorre da posse direta exercida pelo locatário (VENOSA, 2008, p. 156).

Dispõe o inciso VI do artigo 23, que o locatário não poderá, sob nenhuma hipótese, alterar qualquer forma, interna ou externa do imóvel, sem autorização prévia e por escrita do locador.

Nesse sentido, dispõe José Fernando Simão (2008, p. 72), essa obrigação decorre do dever de devolver o bem no mesmo estado em que recebeu e a penalidade para o inquilino que fez o que não devia, é o despejo por denúncia cheia (infração de obrigação legal).

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 191), destaca que, se autorizadas e realizadas benfeitorias úteis, estas serão indenizáveis, gerando inclusive direito de retenção, salvo se o contrato estipular o contrário, exonerando o locador de qualquer indenização. Assim, qualquer modificação interna ou externa no imóvel, ainda que traga valorização, se não for autorizada pelo locador, configurará infração de disposição legal, ensejadora de ação de despejo.

De acordo com os incisos VII e VIII do artigo 23, o locatário tem a obrigação de entregar ao locador todos os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele locatário, exceto as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, que deverão ser pagas pelo mesmo.

Nesse sentido, explica Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 35), “As despesas de luz, gás, telefone e impostos deverão ser pagas pelo locatário, e todos os demais documentos entregues no endereço do imóvel locado, deverão ser entregues ao locador”.

Segundo Carlyle Popp (1996, p. 169), “[...] os documentos devem ser entregues ao locador, mediante meio que formalize a entrega, sendo indispensável para a segurança do locatário a exigência do recibo”.

Necessário esclarecer, que de nada adiantaria o direito do locador de vistoriar o imóvel, se o inquilino não autorizasse, logo, a Lei elenca no inciso IX do artigo 23, como obrigação do locatário, permitir que o imóvel seja vistoriado pelo locador ou mandatário em dia e hora previamente combinados, bem como permitir visitas de terceiros (pretendentes à compra do imóvel).

Explica Gildo dos Santos (1999, p. 128), que ensejará ação de despejo por infração contratual, caso o locatário obste a visita do locador, porém, o locador deverá ser conveniente, não aparecendo em horários impróprios que acabem importunando o locatário.

Estabelece o inciso XI do artigo 23, que o locatário deverá pagar o prêmio do seguro fiança. Conforme leciona Carlyle Popp (1996, p. 171), não há nada mais justo que o seguro fiança seja pago pelo locatário, uma vez que, o locatário é o responsável por prestar garantia à locação e, escolhendo essa modalidade, o não pagamento deixará a locação desprovida de qualquer garantia.

Conforme incisos X e XII do artigo 23, o locatário deverá cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, bem como, pagar as despesas ordinárias do condomínio.

Conforme leciona Gildo dos Santos (1999, p. 130), ainda que não haja nenhuma cláusula contratual, se o imóvel locado situar-se em condomínio de edifício, o locatário deverá obedecer à convenção e o regulamento interno, pois trata-se de propriedade horizontal, ou seja, a comunidade condominial tem suas normas de convivência, que devem ser respeitadas por todos que habitem, visitem, trabalhem ou simplesmente ingressem no edifício.

Segundo Franklin Delano do Rego Monteiro (2001, p. 42), as despesas ordinárias devem ser pagas pelo locatário, servem para manutenção e conservação do imóvel, estão previstas no inciso XII e, trata-se de rol meramente exemplificativo.

Silvio de Salvo Venosa (2008, p. 158), dispõe sobre os parágrafos 2º e 3º, que subordinam o pagamento das despesas ordinárias do inquilino à cientificação prévia da previsão anual e ao rateio mensal (que não acontece na prática); e quando houver um único locador, no prédio locado por partes, em unidades autônomas, cada inquilino estará obrigado a arcar apenas com o rateio proporcional, referente a sua unidade, subordinando-se também às despesas ordinárias e extraordinárias.

O artigo 26 da Lei n.º 8.245/91 aduz sobre a necessidade de reparos urgentes no imóvel, cuja realização seja de responsabilidade do locador, o locatário será obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá o direito ao desconto proporcional no valor do locativo mensal, porém, se os reparos durarem mais de trinta dias, é facultado ao locatário desfazer o contrato.

O artigo 83 da Lei n.º 8.245/91 (que faz remissão ao artigo 24 da Lei n.º 4.591/64<sup>23</sup>), por sua vez, traz um importante direito adquirido do locatário-condômino, o direito de comparecer às assembleias, com direito a voto, desde que ausente o proprietário do imóvel e, desde que versem somente sobre despesas ordinárias.

Dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 84 e 85), “[...] Devem os síndicos e administradores de condomínio em face desse direito convocar os inquilinos para as assembleias, devendo a convenção especificar qual a natureza das despesas que serão deliberadas”.

---

<sup>23</sup> **Art. 24.** [...] § 4.º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Os artigos 27<sup>24</sup> e seguintes da Lei n.º 8.245/91 versam sobre o direito de preferência, no qual, o locatário terá preferência sobre terceiros para aquisição do imóvel locado, desde que, em igualdade de condições, caso o locador aliene de qualquer modo o bem. O locador deverá notificar o locatário, a comunicação deverá conter todos os dados pertinentes à realização do negócio. Depois de notificado, o locatário terá um prazo de trinta dias para manifestar de forma inequívoca sua aceitação integral à proposta, caso contrário, seu direito caducará.

### 3.8 Extinção do Contrato de Locação de Imóveis

Esse tópico abordará as formas de extinção dos contratos de locações de imóveis, que podem ser: pelo locatário, pelo locador e por terceiro adquirente. Mas antes, analisará alguns conceitos fundamentais para a compreensão do tema.

No que concerne à locação de imóveis, é muito comum o emprego das expressões “denúncia cheia” e “denúncia vazia”, o que equivaleria à ideia de “justa causa” e “sem justa causa”.

Ensina Giancoli e Figueiredo (2010, p. 11), “Dessa forma, o legislador adotou o vocábulo “denúncia” como sinônimo de rescisão unilateral e como o procedimento pelo qual uma das partes deve comunicar à outra seu interesse no desfazimento do negócio”.

A extinção do contrato por denúncia cheia ocorre quando existe um motivo justo para a retomada do imóvel, são causas previstas nos artigos 9<sup>25</sup> e 47<sup>26</sup> da Lei n.º

---

<sup>24</sup> **Art. 27.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**Parágrafo único.** A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

<sup>25</sup> **Art. 9.º** 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.

<sup>26</sup> **Art. 47.** Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

- I - Nos casos do art. 9.º;

8.245/91. O artigo 9º cabe em qualquer tipo de contrato, são causas gerais e o artigo 47 traz as justas causas específicas, que são limitadas a alguns tipos de contratos. É imprescindível provar a causa alegada.

José Fernando Simão (2008, p. 30), entende por denúncia cheia, também conhecida por denúncia motivada, aquela exercida quando o locador justifica os motivos pelos quais pretende ver o inquilino despejado.

Por outro lado, denúncia vazia é a extinção do contrato sem justo motivo legal e independe de prova, pois não há causa. O único requisito a ser observado, é a notificação do locatário com 30 dias de antecedência.

Ensina Carlyle Popp (1996, p. 239), que denúncia vazia "[...] é a possibilidade de rescindir um contrato sem qualquer motivação, simplesmente por assim desejar uma das partes".

Dispõe Giancoli e Figueiredo (2010, p. 12):

A denúncia motivada, também denominada *denúncia cheia*, encontra fundamento em lei e em regra libera o denunciante do pagamento de indenização por perdas e danos. Já a *denúncia vazia ou imotivada* possibilita àquele que vier a sofrer prejuízos dela decorrentes a indenização por perdas e danos ou também o pagamento de multa ou cláusula penal contratual.

Feitas essas importantes considerações, será possível examinar as hipóteses de extinção do contrato de locação de imóveis, conforme segue.

---

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1.º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

### 3.8.1 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo locador

Os artigos 46 e 47 da Lei n.º 8.245/91, respectivamente tratam das possibilidades de denúncia quando a locação for escrita e com prazo igual ou superior a trinta meses e, quando a locação for verbal ou com prazo inferior a trinta meses.

Quando as locações ajustadas por contrato escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses findarem o prazo estipulado no contrato, ocorrerá a resolução contratual, independente de aviso ou notificação, conforme artigo 46, *caput*.

Porém, se ao término do prazo contratual, o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, considerar-se-á presumida locação por prazo indeterminado e neste caso, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo concedido o prazo de trinta dias para a desocupação do locatário, trata-se neste caso de denúncia vazia, uma vez que o locador não precisa justificar a extinção do contrato, em conformidade com os parágrafos 1º e 2º do artigo 46.

Logo, em sendo o contrato escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses caberá denúncia vazia ou imotivada, ou seja, o locador poderá denunciar o contrato, ainda que não tenha motivo algum.

Segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 272), se o contrato se prorrogar por tempo indeterminado, o locador, ainda assim, poderá denunciar o contrato independente de motivo (denúncia vazia), todavia, deverá notificar o locatário de forma clara, que não mais lhe convém manter o vínculo locativo e que ele disporá de trinta dias para a devolução do imóvel.

Outra possibilidade de denúncia trazida pela Lei n.º 8.245/91 está disposta no artigo 47, *caput*. No caso de ser o contrato verbal ou escrito com prazo inferior a trinta meses, se ao término do contrato o locatário permanecer no imóvel, a locação se prorrogará automaticamente por prazo indeterminado e nesse caso, o locador só poderá denunciar o contrato se houver motivo, ou seja, por denúncia cheia.

As hipóteses de retomada do imóvel pelo locador estão elencadas no artigo 47 da Lei n.º 8.245/91.

A locação poderá ser desfeita por mútuo acordo, neste caso, ensina Gil do Santos (1999, p. 66), poderá ser qualquer entendimento recíproco, oral ou por escrito, tácito ou explícito, passível de ocorrer entre a parte locadora e a parte locatária, no sentido de amigavelmente colocarem fim à relação locatícia, de maneira formal, ou seja, com a

devolução das chaves do imóvel, precedida de desocupação da coisa pelo locatário, e a parte locadora que as aceita.

Também poderá ser desfeita a locação em decorrência da prática de infração legal ou contratual, neste caso, conforme dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 132), se a infração ocorrer por parte do locatário, o locador estará autorizado a despejá-lo.

Do mesmo modo, poderá ser desfeita a locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 99), diz que uma das obrigações mais importantes do locatário é pagar pontualmente o aluguel e os encargos, inadimplida essa obrigação, o locador poderá rescindir o contrato.

Outra situação que permite a extinção do contrato é a retomada 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 (artigo 9.º, IV). Agora, com o atual texto, inserido pela Lei n.º 12.112/09, existe possibilidade de concessão de liminar para desocupação em quinze dias nas ações de despejo com esse fundamento, conforme artigo 59, parágrafo 1º, inciso VI<sup>27</sup>.

No tocante a essa desocupação para realização de reparações urgentes, Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 24) explica que, trata-se de uma hipótese de extinção do contrato de locação, pois, uma vez desocupado o imóvel pelo inquilino, a ele não é dado o direito de retornar.

Todas essas hipóteses acima elencadas estão previstas no inciso I do artigo 47, que faz remissão para o artigo 9º da Lei n.º 8.245/91.

De acordo com o artigo 47, inciso II, também poderá o imóvel ser retomado, caso o contrato de trabalho seja extinto, dessa forma, não obstante constituam relações jurídicas distintas, os contratos de trabalho e de locação estão intimamente vinculados, presos a mesma sorte, uma vez que, o contrato de locação se constitui no interesse do contrato de trabalho, para que melhor se desenvolva a atividade do empregado (SOUZA, 2002, p. 277).

Ainda, o locador poderá retomar o imóvel, quando for pedido para uso próprio ou de seu cônjuge ou companheiro ou, para uso de ascendente ou descendente, conforme exposto no artigo 47, inciso III.

---

<sup>27</sup> **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:

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

Neste caso, salienta Carlyle Popp (1996, p. 255), que deverá haver demonstração judicial da necessidade de uso próprio, quando o retomante já estiver ocupando um imóvel de sua propriedade no momento do pedido ou, quando fez uso do direito de retomada anteriormente. Do mesmo modo, necessitará de demonstração judicial da necessidade de uso para ascendente ou descendente, se o beneficiário da retomada residir em imóvel próprio.

O artigo 47 ainda elenca outra hipótese de retomada em seu inciso IV, quando houver pedido para demolição ou edificação licenciada ou, para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentam a área construída em no mínimo vinte por cento ou, se o imóvel for destinado para o uso de hotel ou pensão em cinquenta por cento.

Neste sentido, dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 52), que o artigo 47, inciso IV da Lei n.º 8.245/91, autoriza a retomada por dois motivos, sendo que o primeiro é pelo desejo do proprietário em demolir o prédio para construir outro em seu lugar e, o segundo decorre da vontade de pedir o imóvel para nele realizar obras de acréscimo.

Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos, o locador também poderá retomar o imóvel, neste caso, trata-se de denúncia imotivada, prevista no artigo 47, inciso V.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 135), o inciso V é o mais importante do artigo 47, pois o locador poderá retomar o imóvel injustificadamente, simplesmente por ser o período de locação superior a cinco anos ininterruptos.

No tocante à locação para temporada, dispõe o artigo 50, *caput* e parágrafo único da Lei n.º 8.245/91, se o locatário permanecer no imóvel, findo o prazo contratual, por mais de trinta dias sem oposição do locador, considerar-se-á prorrogada por prazo indeterminado a locação, neste caso o locador somente poderá retomar o imóvel após trinta meses do seu início ou nos casos de extinção supracitados (artigo 47).

Conforme leciona José Fernando Simão (2008, p. 41), no caso de locação não-residencial, o contrato com prazo determinado cessa de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação, porém, se o contrato for por prazo indeterminado, poderá ser denunciado por escrito pelo locador, sem necessidade de motivo (denúncia vazia), desde que concedido ao locatário o prazo de trinta dias para desocupação, conforme artigos 56 e 57 da Lei n.º 8.245/91.

Assim, deve-se verificar em qual espécie (escrito ou verbal; prazo determinado ou indeterminado; menor ou maior que trinta meses) e, em qual modalidade (residencial, não-

residencial, para temporada) o contrato se insere, para que o locador consiga retomar o imóvel.

### **3.8.2 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo locatário**

Em se tratando de contrato de locação de imóvel com prazo determinado, estabelece o artigo 4º da Lei n.º 8.245/91, que o locatário poderá devolvê-lo a qualquer momento, desde que pague a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Essa é a nova redação dada pela Lei n.º 12.112/09 e, será examinada de maneira aprofundada no item 5.1.

Conforme ensina Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 19), se o locatário romper o contrato antes do término do prazo estipulado, deverá pagar a multa que consta no contrato, proporcional ao tempo que resta do contrato, porém, caso não haja, deverá ser judicialmente estipulada.

Todavia, o próprio artigo 4º faz uma ressalva em seu parágrafo único, o locatário poderá ser dispensado da multa, caso seja transferido pelo seu empregador, para prestar serviço em localidade diversa. Neste caso, apenas deverá notificar o locador com antecedência de trinta dias.

Nesse sentido, dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 61), essa desocupação independe da vontade do locatário, constitui circunstância de força maior, afastando assim a incidência da cláusula penal, contudo, essa dispensa está condicionada a notificação ao locador com antecedência de trinta dias.

Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 20), dispõe ao comentar o artigo 6º da Lei n.º 8.245/91, se a locação for por prazo indeterminado, o locatário também poderá denunciar a locação, desde que notifique o locador com antecedência de trinta dias e, caso assim não proceda, o locador poderá exigir a quantia equivalente a um mês de aluguel mais os encargos vigentes quando da rescisão contratual.

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 132), poderá também ser extinta a locação, em decorrência da prática de infração legal (transgressão de normas legais) ou contratual (violações de regras fixadas entre as partes), se a infração ocorrer por parte do locador, poderá ensejar uma indenização em favor do inquilino, além da rescisão do contrato.

Dessa forma, existem basicamente quatro situações em que se considera extinto o contrato de locação de imóveis pelo locatário: Ao final do prazo, nos contratos por prazo determinado; Nos contratos por prazo indeterminado, pode o contrato ser extinto sem justo motivo, mediante notificação ao locador com antecedência de 30 dias; Em qualquer tipo de contrato, se o locador tiver cometido alguma infração grave, ou seja, o locatário pode extinguir o contrato por culpa do locador (denúncia cheia); Antes do prazo, nos contratos por prazo determinado, desde que pague multa proporcional ao descumprimento.

### **3.8.3 Extinção do contrato de locação de imóveis pelo terceiro adquirente**

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 146), a alienação do imóvel durante a locação permite a denúncia do contrato.

Disciplina o artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, que o adquirente poderá denunciar o contrato com o prazo de noventa dias para a desocupação, exceto se a locação for por prazo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

Conforme leciona Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 22), o adquirente tem o prazo de noventa dias para denunciar a locação, caso assim não proceda, presume-se a concordância na manutenção da locação.

Sobre o adquirente estar obrigado a respeitar o contrato de locação, explica Carlyle Popp (1996, p. 94):

Somente com a junção de três requisitos ter-se-á a obrigatoriedade do adquirente respeitar a locação. Para tanto, necessário é que o contrato esteja vigendo por tempo determinado, que contenha cláusula de vigência, bem como que esteja devidamente averbado no registro de imóveis. Presentes tais requisitos, obrigatório será o respeito do adquirente pela locação.

O artigo 8º, parágrafo 1º prescreve que o promissário comprador e o promissário cessionário possuem o mesmo direito do adquirente, desde que, tenham imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Desse modo, salienta Gildo dos Santos (1999, p. 58):

Decorridos aqueles 90 dias sem a necessária denúncia de que o adquirente, compromissário comprador ou cessionário pretende reaver a coisa, a locação ficará mantida, modificada, no entanto, quanto à figura do locador, que passa a ser o novo adquirente ou o compromissário comprador ou cessionário do bem. Nesse caso, na prática, significa que o comprador aceitou o inquilino, assumindo a posição de locador.

Assim, se o contrato for escrito, por prazo determinado, contiver cláusula de vigência e estiver registrado pelo menos 30 dias antes da venda no Cartório de Registro de Imóveis, o terceiro estará obrigado a anuir o contrato de locação.

A finalidade da cláusula de vigência é tentar assegurar a manutenção do contrato e o registro faz com que produza eficácia em relação a terceiros.

A extinção ocorre quando o locatário não goza de direito de preferência e o imóvel locado é alienado para terceiro ou, quando o contrato não contém cláusula de vigência ou ainda, quando o contrato não estiver registrado.

Nesses casos, o terceiro adquirente não é obrigado a respeitar o contrato, lhe sendo facultado notificar o locatário sobre seu desinteresse na locação no prazo de 90 dias contados do registro da aquisição, como estabelece o artigo 8º, parágrafos 1º e 2º. Cabendo ao locatário apenas reclamar perdas e danos do locador alienante.

## 4 AÇÕES LOCATÍCIAS

O presente capítulo discorrerá sobre as ações mais utilizadas no âmbito das relações locatícias, quais sejam: ação de consignação em pagamento; ação revisional de aluguel; ação renovatória e ação de despejo. Inicialmente, tratará das disposições gerais, após versará sobre as peculiaridades das ações, bem como, indicará o procedimento a ser seguido por cada uma delas.

### 4.1 Generalidades

#### 4.1.1 Dos procedimentos e disposições gerais

Conforme ensina Carlos Elmano de Oliveira Neto (2000, p. 50), rito ou procedimento é a fórmula processual que deverá ser observada, desde a propositura da ação até a prolação da sentença.

A Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 em seu título II, artigo 58<sup>28</sup> estabelece regras procedimentais específicas para as ações mais utilizadas no âmbito das relações locatícias.

Leciona José Fernando Simão (2008, p.124), que essas disposições processuais específicas afastam as regras gerais contidas no Código de Processo Civil, devido ao princípio da hermenêutica (lei geral é derogada pela lei especial, se houver incompatibilidade).

Segundo Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 493), a Lei do Inquilinato destacou um capítulo para disposições gerais (em relação à competência, férias forenses, valor

---

<sup>28</sup> **Art. 58.** Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou *fac-símile*, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

da causa, citações e recursos) aplicáveis às quatro ações locatícias (consignação em pagamento; revisional de aluguel; renovatória e de despejo) e destinou um procedimento específico para cada uma delas.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 378) dispõe sobre a controvérsia que existia, uma corrente sustentava que as disposições gerais só se aplicavam às quatro ações referidas no supracitado artigo, não se admitindo qualquer tipo de ampliação, por outro lado, havia outra corrente que defendia a tese ampliativa, que o enunciado do caput do artigo 58 seria exemplificativo, tendo em vista o princípio da efetividade do processo. Tem prevalecido em nossos Tribunais, a primeira corrente, pois, trata-se de regra de exceção, ademais, se o legislador quisesse que as regras do artigo 58 fossem aplicadas a todas as ações derivadas da relação locatícia, não teria feito referência expressa à apenas quatro. Dessa forma, não são aplicáveis as disposições do artigo 58 às outras ações que decorrerem da relação locatícia, por exemplo, ações de cobrança de aluguéis, de execução, rescisão de contrato por parte do locatário, declaratórias, que continuarão regidas pelas regras comuns.

Adepto a corrente ampliativa, está Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 503):

*Data venia*, não vejo razão para desmembrar o pedido de cobrança de aluguel, para atribuir-lhe um regime procedimental distinto daquele previsto para a ação de despejo. A Lei nº 8.245 dispôs, em caráter geral, que a ação de despejo estaria sujeita às regras especiais ditadas por seu art. 58. Em seguida, ao disciplinar o procedimento especial da ação de despejo, dispôs, de forma explícita, que no bojo da causa seria lícito ao senhorio cumular o *pedido de despejo* com o de *cobrança de aluguel*. A intenção do legislador não foi outra senão a de conferir à pretensão de cobrar aluguéis o caráter de parte do procedimento único da ação de despejo. Logo, a ação não deixa de ser a de despejo pela circunstância de ter sido utilizada pelo autor a faculdade legal de cobrar em seu bojo as prestações vencidas. E se a ação é de despejo a ela devem aplicar-se todos os predicamentos do art. 58, pouco importando se a pretensão de evacuando tenha sido formulada isoladamente ou acrescida da cobrança de aluguéis.

Não me parece aceitável que o intuito do legislador tenha sido complicar a situação dos litigantes pela cumulação de despejo com cobrança de aluguéis. Seu propósito evidente foi o de economia processual, que, na espécie, só se completa se se admitir que o procedimento é único e, por isso mesmo, subordinado a uma única disciplina normativa.

O artigo 58 elenca em seus incisos, cinco disposições gerais em matéria procedimental, que serão abordadas nos próximos tópicos.

#### 4.1.2 Tramitação durante as férias forenses

O inciso II do artigo 58 da Lei n.º 8.245/91 dispõe que os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 493), com o advento da Lei n.º 8.245/91, todos os procedimentos disciplinados por ela, ou seja, ações de despejo, renovatórias, revisionais e de consignação, tramitarão durante as férias coletivas e não se suspenderão pela superveniência delas, exceto relações locatícias não reguladas pela Lei n.º 8.245/91 previstas no artigo 1º, parágrafo único da mesma Lei.

Para José Fernando Simão (2008, p.124), férias forenses e feriados são coisas distintas:

Férias forenses são aquelas coletivas que gozam os membros dos Tribunais, de acordo com o art. 66, § 1º, da LOMAN (Lei Orgânica da Magistratura), e compreendem os períodos de 2 a 31 de janeiro e 2 a 31 de julho (SANTOS, 2004, p. 448). Já os feriados são os domingos e os dias declarados por lei (CPC, art. 175).

Entretanto, a Emenda Constitucional n.º 45 acrescentou o inciso XII ao artigo 93 da Carta Magna<sup>29</sup>, proibindo as férias coletivas nos juízos e tribunais de segundo grau, dispondo que a atividade jurisdicional será ininterrupta, funcionando, em dias em que não houver expediente forense normal, juízes em plantão permanente. Desta forma, a questão foi parcialmente superada.

Assim, conclui José Fernando Simão (2008, p.125), que só existirão férias forenses nos Tribunais Superiores (STF e STJ) e, as ações locatícias correrão durante esse período (o prazo que se iniciou antes das férias forenses não se suspende com a sua chegada e, se iniciado durante as férias, corre normalmente).

O objetivo é dar celeridade às ações locatícias e tem maior relevância quando se trata de ação renovatória, cujo exercício está sujeito a prazo decadencial, que poderia expirar durante as férias.

---

<sup>29</sup> **Art. 93.** [...] XII - a atividade jurisdicional será ininterrupta, sendo vedado férias coletivas nos juízos e tribunais de segundo grau, funcionando, nos dias em que não houver expediente forense normal, juízes em plantão permanente;

### 4.1.3 Foro competente

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 278), “Foro é a circunscrição judiciária em que se deve processar a ação. A presente Lei estabelece foro especial para as ações. O foro especial aqui estabelecido é o do lugar do imóvel, elemento objetivo”.

Dispõe Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 494), que as ações locatícias são pessoais e no regime do Código de Processo Civil estavam sujeitas às regras comuns da competência, o foro seria o do domicílio do réu, de acordo com o artigo 94<sup>30</sup>. A Lei n.º 8.245/91 inovou ao dispor que competente será o foro da situação do imóvel, exceto quando houver foro de eleição previsto no contrato.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 278), isso se justifica pela conveniência de correr o processo próximo ao imóvel, pois diminui as despesas das partes e possibilita um exame mais direto das condições da locação pelo juiz.

Segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 383), o foro de eleição previsto no contrato prevalece sobre o da situação do imóvel, e é tradição no mercado imobiliário. Decorre do princípio da autonomia da vontade, pois ninguém melhor que as partes para determinar o melhor lugar para travar o litígio.

Ensina Gildo dos Santos (1999, p. 298), que trata-se de competência relativa (competência territorial), ou seja, ajuizada a causa em foro diverso e, não oposta a exceção de incompetência, esta se prorrogará (CPC, artigo 112<sup>31</sup> e 114<sup>32</sup>).

Por fim, ressalta José Fernando Simão (2008, p. 127), se o foro de eleição acarretar em dificuldade de acesso ao Poder Judiciário, o inquilino pode pedir sua nulidade, por ser parte hipossuficiente da relação locatícia, com fundamento no artigo 45 da Lei n.º 8.245/91<sup>33</sup>.

Assim, conclui-se que o foro competente para conhecer e julgar as ações locatícias é o do local do imóvel, contudo, se houver foro de eleição, este prevalecerá,

---

<sup>30</sup> **Art. 94.** A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu.

<sup>31</sup> **Art. 112.** Argui-se, por meio de exceção, a incompetência relativa.

**Parágrafo único.** A nulidade da cláusula de eleição de foro, em contrato de adesão, pode ser declarada de ofício pelo juiz, que declinará de competência para o juízo de domicílio do réu.

<sup>32</sup> **Art. 114.** Prorrogar-se-á a competência se dela o juiz não declinar na forma do parágrafo único do art. 112 desta Lei ou o réu não opuser exceção declinatória nos casos e prazos legais.

<sup>33</sup> **Art. 45.** São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

conforme se extrai do artigo 58, II da Lei n.º 8.245/91. Como a competência não é absoluta, pois, é caso de competência territorial, se a ação for proposta em foro diverso, esta se prorrogará, se não for oposta a exceção de incompetência.

#### 4.1.4 Valor da causa

José Fernando Simão (2008, p. 128), dispõe que o valor da causa tem por escopo refletir o conteúdo econômico da demanda, entretanto, o artigo 258 do Código de Processo Civil<sup>34</sup> alerta que toda causa deve ter um valor, ainda que não tenha conteúdo econômico.

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 279), o valor da causa tem duas finalidades: processual (auxilia no critério de fixação de honorários advocatícios da parte vencedora) e, tributário (serve ou pode servir como base de cálculo para o recolhimento de taxa judiciária ou custa).

O inciso III do artigo 58 da Lei n.º 8.245/91 prescreve que o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, exceto os casos previstos no inciso II do artigo 47<sup>35</sup>, que corresponderá a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento.

Dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 62):

O valor a ser dado nas ações de despejo, sobre o qual deverá ser paga a taxa judiciária, é o que corresponde a doze meses do valor do aluguel que o inquilino estiver pagando no ato da propositura da ação, salvo se o que motivou foi a necessidade de desalojar do imóvel empregado cujo contrato de trabalho tenha sido rescindido (artigo 47, inciso II), porque nesse caso o seu valor será igual a três salários mínimos vigentes no dia da distribuição da ação.

Por fim, Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 385), diz ter sido adotada pela Lei a melhor solução, já que eram frequentes os incidentes de impugnação ao valor da causa, que retardavam o julgamento das ações e tumultuavam os feitos, pois existiam várias correntes quanto aos critérios fixadores de seu valor.

---

<sup>34</sup> **Art. 258.** A toda causa será atribuído um valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediato.

<sup>35</sup> **Art. 47.** Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

Assim, atribui-se às ações locativas o valor correspondente a um ano de aluguel, salvo a hipótese do artigo 47, II.

#### 4.1.5 Citações, intimações e notificações

Para Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 495), o artigo 58, V, contém um grande progresso no que concerne à comunicação processual, haja vista ter incorporado a citação postal às ações locatícias. E autorizou também o uso do telex e o fac-símile (modernos processos de intercâmbio magnéticos) em alguns casos, porém, só poderão ser utilizados esses meios, se houver uma prévia autorização no contrato de locação.

Assim, se o contrato for omissivo quanto ao modo de realização dos atos de comunicação, serão aplicadas as regras do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 62):

A citação, a intimação e a notificação a serem feitas às pessoas físicas poderão realizar-se através do Correio com AR (aviso de recebimento). Se o citando, intimando ou notificando for pessoa jurídica ou firma individual, elas poderão ser feitas por telex ou fac-símile, se esses meios de comunicação estiverem autorizados no contrato. Mas podem também ser feitas pelo modo preconizado pelo Código de Processo Civil se parecer ao juiz que assim devam ser efetivadas.

Dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 387), que a citação postal foi estendida a qualquer procedimento (Lei n.º 8.710/93 alterou os artigos 222<sup>36</sup> e 223<sup>37</sup> do Código de Processo Civil). Assim, desde 1993, a citação poderá ser requerida e realizada por via postal, ainda que não haja previsão contratual. Entretanto, há uma corrente minoritária que sustenta o contrário, por ser a Lei do Inquilinato um diploma especial, só será possível aplicar o Código de Processo Civil quando aquela for omissa. Este não é o melhor entendimento, porque não se amolda à filosofia que inspirou a Lei do Inquilinato, devendo ser recepcionada

---

<sup>36</sup> **Art. 222.** A citação será feita pelo correio, para qualquer comarca do País, exceto:

- a) nas ações de estado;
- b) quando for ré pessoa incapaz;
- c) quando for ré pessoa de direito público;
- d) nos processos de execução;
- e) quando o réu residir em local não atendido pela entrega domiciliar de correspondência;
- f) quando o autor a requerer de outra forma.

<sup>37</sup> **Art. 223.** Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou chefe da secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz, expressamente consignada em seu inteiro teor a advertência a que se refere o art. 285, segunda parte, comunicando, ainda, o prazo para a resposta e o juízo e cartório, com o respectivo endereço.

a regra geral para acelerar a tramitação das ações locatícias e além do mais, não traz nenhum prejuízo para as partes.

Dessa forma, o autor “poderá” se utilizar desses meios, não está obrigado, podendo optar por outras formas, como por exemplo, a citação por oficial de justiça, se assim o requerer.

#### 4.1.6 Ausência do efeito suspensivo nos recursos

O recurso é um instrumento colocado à disposição da parte que deseja obter o reexame da decisão judicial que não lhe foi favorável, impede o trânsito em julgado e a imutabilidade da decisão.

O recurso é dotado de dois efeitos: devolutivo e suspensivo, conforme explica Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 283):

Lembre-se, a propósito, que toda interposição de recursos produz, de imediato, o efeito comum a todos: o *efeito devolutivo*. Consiste esse efeito na transferência ao juízo recursal do ato decisório recorrido a fim de que se reexamine a causa nos limites do recurso interposto. É efeito de todo recurso. Devolve-se ao juízo *ad quem* as questões recorridas, para um novo pronunciamento. O *efeito suspensivo* impede a eficácia da decisão até que haja o novo pronunciamento almejado. Esse efeito suspensivo desponta desde o momento da decisão, desde que sujeita a recurso com esse efeito. Ordinariamente, têm esse efeito os recursos de apelação, embargos infringentes de acórdão e embargos de declaração. Referindo-se o dispositivo sob exame aos recursos, de maneira geral, nenhum deles em sede destas ações decorrentes da locação, terá efeito suspensivo.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 495), que a Lei do Inquilinato excluiu o efeito suspensivo de todas as apelações locatícias, para coibir o uso do recurso como meio de prolongar a retomada do imóvel locado, já que muitos locatários apelavam apenas para retardar a execução do despejo. Todavia, se houver casos de extrema injustiça e ilegalidade contra direitos do inquilino, poderá este valer-se do artigo 558 do Código de Processo Civil<sup>38</sup>, que possibilita ao relator do agravo e da apelação, suspender o cumprimento da decisão até o pronunciamento definitivo pelo Tribunal.

---

<sup>38</sup> **Art. 558.** O relator poderá, a requerimento do agravante, nos casos de prisão civil, adjudicação, remição de bens, levantamento de dinheiro sem caução idônea e em outros casos dos quais possa resultar lesão grave e de difícil reparação, sendo relevante a fundamentação, suspender o cumprimento da decisão até o pronunciamento definitivo da turma ou câmara.

Adverte Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 391), o artigo 558 deve ser utilizado em casos raríssimos, em que seja evidente a existência de um vício ou de um *error in procedendo*. Caso contrário, estar-se-ia permitindo burlar a lei (artigo 58, V), assegurando-se por via oblíqua o efeito suspensivo da apelação.

Dispõe Gildo dos Santos (1999, p. 302), que há regra especial no tocante a sentença que desacolhe o pedido em ação renovatória. Nesse caso, a apelação terá efeito suspensivo, tanto é assim que, se houver pedido na contestação para que o locatário deixe o imóvel, a execução do julgado só será feita após o trânsito em julgado da sentença. Esse tratamento diferenciado visa proteger o fundo de comércio.

Leciona Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 58):

Há uma única mitigada exceção ao princípio na Lei, estampada no art. 74, no tocante à sentença que desacolhe o pedido em ação renovatória. Nessa hipótese, se houver pedido de desocupação do imóvel, o juiz fixará prazo de até trinta dias para tal, após o trânsito em julgado. Esse lapso foi fixado pela Lei nº 12.112/2009. Na redação original esse prazo era de seis meses.

Insta ressaltar, que ao artigo 74 da Lei n.º 8.245/91<sup>39</sup> foi dada nova redação pela Lei n.º 12.112/09, tendo sido suprimida a expressão “após o trânsito em julgado da sentença”, fortalecendo, assim, a regra de que os recursos das ações locatícias não tem efeito suspensivo. Dispositivo que será examinado no item 5.11.

Por fim, conclui-se que, eliminando o efeito suspensivo, a Lei do Inquilinato objetivou dar maior efetividade às decisões, haja vista permitir a imediata execução provisória do que ficou decidido. Para tanto, será necessário que o exequente preste caução, que servirá de indenização, caso haja a reforma da decisão, de acordo com o artigo 64 da Lei n.º 8.245/91<sup>40</sup>.

Analizadas as disposições gerais (comuns) das ações locativas típicas, passamos ao estudo de cada uma delas.

---

<sup>39</sup> **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.

<sup>40</sup> **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.

§ 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.

## 4.2 Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 327), define consignação, “[...] é instituto que pertine tanto ao direito material quanto ao direito processual. Trata-se do depósito judicial da coisa objeto da obrigação”.

O pagamento é a forma natural para se extinguir uma obrigação, se o devedor não efetuá-lo, estará inadimplente (*mora solvendi*<sup>41</sup>). Além de um dever, o pagamento é um direito do devedor, para que sobre ele não incida a cobrança de juros, mora e riscos sobre o bem. (SOUZA, 2002, p. 529)

Leciona Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 529), “Sobre os ombros do devedor não recai apenas o dever de pagar, oferecendo ao credor a prestação, na forma, no lugar e no prazo avençados. Assiste-lhe, igualmente, um direito de pagar, para que possa, finalmente alforriar-se do vínculo.”

Em determinadas situações (elencadas no artigo 335 do Código Civil<sup>42</sup>), o devedor deseja pagar, mas encontra obstáculos, quando, por exemplo, o credor se recusa a receber sem justa causa, tem-se a *mora accipiendi*<sup>43</sup> (mora do credor), mas podem ocorrer situações que não são imputáveis às partes, como no caso de haver dúvida sobre quem é realmente o credor da obrigação. O devedor terá, nessas ocasiões, a faculdade de consignar o bem e ver extinta sua obrigação, pois será considerado como pagamento (se a ação for julgada procedente).

Não é só o dinheiro que pode ser consignado, mas sim, qualquer coisa que seja objeto de uma obrigação. Sobre essa possibilidade na locação de imóveis, dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 312):

É certo que a regra geral será sempre a consignação de dinheiro para pagamento das obrigações do contrato de locação. Porém, não se afasta a possibilidade de consignação em outros bens, como permite a consignação em geral, cujos princípios continuam aqui aplicáveis, no que não houver conflito.

---

<sup>41</sup> Conforme Google tradutor (s.d. ; s.p.) significa atraso no pagamento.

<sup>42</sup> **Art. 335.** A consignação tem lugar:

I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;

II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;

III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;

IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;

V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

<sup>43</sup> Conforme Google tradutor (s.d ; s.p.) significa atraso de aceitar.

O artigo 335 do Código Civil elenca as hipóteses de consignação e os artigos 890 e seguintes do Código de Processo Civil trazem as regras processuais.

A Lei n.º 8.951/94 instituiu uma modalidade de consignação extrajudicial, prevista nos parágrafos do artigo 890 do Código de Processo Civil. Por meio da consignação extrajudicial, o devedor ou o terceiro, nas obrigações de pagar soma em dinheiro, poderá depositar a quantia devida em uma conta corrente (em estabelecimento bancário oficial), dando ciência ao credor por carta com aviso de recebimento, tendo este, o prazo de 10 dias para manifestar sua recusa, conforme parágrafo 1º do artigo 890.

De acordo com os parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 890 do Código de Processo Civil, se o credor não se manifestar, estará satisfeita a obrigação do devedor, e a quantia ficará disponível para aquele. Por outro lado, se houver a recusa (por escrito), o devedor poderá propor ação de consignação judicial, no prazo de 30 dias, devendo instruir a petição inicial com o comprovante do depósito e da recusa. Caso não seja proposta a ação nesse período, o devedor poderá levantar o depósito, pois este ficará sem efeito.

Com a nova redação do artigo 890 (dada pela Lei n.º 8.951/94) do Código de Processo Civil, surgiram divergências quanto à admissibilidade da consignação extrajudicial em sede de locação.

Uma corrente defende a impossibilidade do depósito extrajudicial dos aluguéis, por entender que a Lei do Inquilinato traz disciplina processual da ação consignatória (artigo 67), e sendo ela especial, não deve ser aplicada a regra geral. Assim, o locatário, se quiser consignar aluguéis, terá que fazer por meio judicial (AZEVEDO, 2002, p. 73).

Outra corrente admite o depósito extrajudicial de aluguéis e/ou acessórios na locação, pois a lei comum (Código de Processo Civil) deve ser aplicada nos casos de omissão da Lei do Inquilinato, e esta nada diz a respeito da consignação extrajudicial (que antecede a ação). Ademais, o locador não terá nenhum prejuízo, já que não está obrigado a aceitar o depósito (SOUZA, 2002, p. 540).

A Lei do Inquilinato (artigo 67) trouxe algumas inovações para as obrigações locatícias, de acordo com Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 508), pois em boa parte, temos um novo procedimento da consignatória, quando o débito a solver decorrer de um contrato de locação. Por isso, se fala em “ação de consignação de aluguel e acessórios da locação”. As hipóteses de cabimento não foram alteradas pela Lei n.º 8.245/91, continuam iguais as da legislação ordinária (Código Civil, artigo 335). O artigo 67 não faz remissão ao procedimento previsto no Código de Processo Civil (artigo 890 a 900), mas este deve ser aplicado subsidiariamente, pois a Lei não apresenta um *iter* procedimental completo.

Na relação locatícia, há constantemente discussões acerca do reajuste do aluguel (valor) e o locador, muitas vezes, para imputar mora ao locatário e propor ação de despejo, recusa-se a receber o aluguel, nessas situações, o inquilino poderá consignar os valores e livrar-se da mora (SIMÃO, 2008, p. 145).

Tem legitimidade para propor tal ação, o locatário, bem como qualquer terceiro interessado (sublocatário ou fiador), ou terceiro não interessado, desde que faça em nome do devedor. Tem legitimidade passiva, o locador, sublocador ou quem legitimamente o suceda.

Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 333), comenta sobre a controvérsia que existe na jurisprudência acerca da possibilidade de ser movida contra a administradora do imóvel ação de consignação, e traz o seguinte julgado permitindo que ela figure no polo passivo:

No entanto, tendo poderes para receber o pagamento dos alugueres, pode ser demandada (RT 634/165, 2º TACSP, Ap.c./Ver. 245.312 – 6ª Câmara, Rel. Juiz Ralpo Oliveira, 11 – 10 – 89; contra JTACSP 103/360, por maioria, 83/341, 79/212).

Em sentido contrário, José Fernando Simão (2008, p. 146):

No pólo passivo da demanda deverá figurar o locador, e jamais seu representante. Assim se o imóvel estiver sendo administrado, não será a imobiliária parte legítima na ação de consignação (STJ, REsp 77.404/SP, Rel. Min. PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, J.21.8.2001, DJ 7.10.2002, p. 306).

A ação de consignação de aluguel e acessórios da locação deverá observar o procedimento disposto nos incisos I a VIII, do artigo 67 da Lei n.º 8.245/91. Dessa forma, determinada a citação do locador, o locatário será intimado para depositar os valores no prazo de vinte e quatro horas (inciso II do artigo 67), e não no prazo de cinco dias, como preceitua o artigo 893 do Código de Processo Civil.

Os aluguéis que se vencerem durante o curso do processo devem ser depositados nos respectivos vencimentos, de acordo com o inciso III do artigo 67, e não até cinco dias contados da data do vencimento, conforme artigo 892 do Código de Processo Civil.

O inciso IV do artigo 67, determina a fixação de honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor dos depósitos, enquanto o artigo 897 do Código de Processo Civil não fixa valor nenhum.

Quanto às matérias que podem ser alegadas em sede de contestação, as regras são as mesmas (CPC, artigo 896 e inciso V do artigo 67). Também é admitida a reconvenção por parte do locador, podendo, inclusive, pedir o despejo do locatário, bem como cobrar

eventuais diferenças entre o valor depositado e aquele que é realmente devido, desde que discorde dos valores depositados, consoante o inciso VI do artigo 67.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 510):

Quanto à cobrança reconvençional, a lei a restringe às prestações versadas na ação consignatória e não a quaisquer outras acaso exigíveis entre as partes. Houve, sem dúvida, preocupação de economia processual, de modo a impedir que na improcedência da consignação o locatário levantasse os depósitos feitos e o locador tivesse que propor outra ação para cobrar aqueles mesmos valores.

A reconvenção é uma nova ação, proposta pelo locador contra o locatário nos mesmos autos da consignação, no prazo da contestação e, tem por escopo, ampliar o âmbito de cognição do juiz, que antes, estava limitado ao pedido de consignação (SIMÃO, 2008, p. 148).

No tocante à complementação do depósito após a contestação, o autor (inquilino) poderá depositar a diferença no prazo de cinco dias (o artigo 899 do Código de Processo Civil também permite, mas o prazo é de dez dias), desde que acrescida de 10% (dez por cento) sobre o valor da diferença e, mesmo saindo vitorioso na obtenção de quitação do débito, o autor ficará sujeito a pagar todas as custas do processo, bem como os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor dos depósitos (THEODORO JUNIOR, 2009, p. 511).

Por fim, o parágrafo único do artigo 67 permite que, a qualquer momento, o réu levante os valores incontroversos que foram depositados. Igual regra há no parágrafo 1º do artigo 899 do Código de Processo Civil. O levantamento não prejudicará a defesa, pois, não se está reconhecendo a procedência do pedido, apenas amenizando o prejuízo do locador, para que ele não fique totalmente privado de sua renda, enquanto pende a ação, que na maioria das vezes se arrasta por um longo período (SOUZA, 2002, p. 556).

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 323), “A sentença proferida em consignação é de natureza meramente declaratória. Acolhida a pretensão na ação de consignação, efetuado estará o pagamento e extinta a obrigação”.

A ação de consignação de aluguel e acessórios da locação (artigo 67 da Lei n.º 8.245/91) não sofreu nenhuma alteração pela Lei n.º 12.112/09, tema do presente trabalho.

### 4.3 Ação Revisional de Aluguel

O artigo 17 da Lei do Inquilinato prescreve que é livre a convenção do aluguel, somente não podendo atrelá-lo ao salário-mínimo e à variação cambial, sendo vedada também, sua estipulação em moeda estrangeira.

Dilson Machado de Lima (2010, p. 51), dispõe sobre a ação revisional:

Após três anos de vigência do contrato, não havendo acordo entre senhorio e inquilino, as partes poderão propor acordo do reajuste judicialmente pelo rito sumário. O que se busca, por intermédio da ação revisional, é adequar o aluguel ao real valor de mercado do imóvel, de modo que este seja o mais justo possível, constituindo fator de equilíbrio para o locador e o locatário. A ação de revisão dos aluguéis judicialmente proposta tanto pelo locador como pelo locatário visa ajustá-los ao preço de mercado. Normalmente o preço do novo aluguel é arbitrado tendo como base perícia realizada.

As partes podem fixar novo valor de aluguel, inserir ou modificar cláusula de reajuste no contrato. Caso não haja acordo, o locador ou o locatário poderá pedir revisão judicial do aluguel, para adequá-lo ao preço de mercado, desde que obedecida à periodicidade de três anos do contrato ou do acordo anteriormente realizado, conforme se extrai dos artigos 18 e 19 da Lei n.º 8.245/91.

Leciona Sílvia de Salvo Venosa (2010, p. 106):

No atual diploma há uma única ação revisional aplicável tanto às locações residenciais quanto às não residenciais, protegidas ou não pela ação renovatória. A finalidade é recolocar o aluguel do imóvel a preço de mercado. Presume-se que quando foi contratada a locação o preço estava de acordo com esse mercado. No decorrer da locação pode haver alteração do seu justo valor.

Assim sendo, as locações reguladas pela Lei n.º 8.245/91 (locações residenciais ou não residenciais) se sujeitam à ação revisional, exceto a locação para temporada. Por ter período curto (máximo 90 dias), esta não se sujeita à revisão, já que o pressuposto temporal é o prazo de três anos decorridos do contrato ou acordo.

Conforme disposição do artigo 68, parágrafo 1º, só não caberá ação revisional se estiver pendente o prazo para desocupação do imóvel nos casos descritos nos artigos 46,

parágrafo 2º<sup>44</sup> e 57<sup>45</sup> (denúncia imotivada), quando tenha sido este prazo estipulado amigável ou judicialmente.

Nesse sentido, José Fernando Simão (2008, p. 150):

Só será carecedor de ação a parte que propuser a ação revisional na pendência de prazo para a desocupação do imóvel decorrente de acordo estipulado judicial ou extrajudicialmente; em caso de denúncia vazia do contrato de locação residencial ou comercial prorrogado por prazo indeterminado.

Dessa forma, procura-se não agravar a situação do locatário já prestes a sair do imóvel, não sendo justo elevar seu prejuízo. Ademais, se já está decidida a dissolução do contrato, haveria pouco proveito econômico e abarrotaria o Judiciário inutilmente. A regra vale tanto para o locador quanto para o inquilino (SOUZA, 2002, p. 584).

É admitida cláusula contratual em que as partes renunciam à ação revisional, por tratar-se de direito patrimonial (disponível). Também, pode ocorrer de as partes inserirem cláusula estendendo o prazo da revisional, para mais de três anos. Quanto à hipótese inversa (redução do prazo), há duas correntes: a primeira admite, diante de circunstâncias excepcionais e imprevisíveis, invocando a teoria da onerosidade excessiva (princípio da cláusula *rebus sic standibus*<sup>46</sup>), enquanto a segunda corrente, não admite, haja vista ter condição expressa prevista no artigo 19 da Lei do Inquilinato. (SOUZA, 2002, p. 568).

Para José Fernando Simão (2008, p. 149), essa norma referente ao prazo de três anos limita o direito à revisão, evitando abusos e excessos de pedido de revisão.

Segundo Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 557 e 558), o contrato de locação é de execução continuada, muitas vezes, se prolonga por vários anos transmitindo-se de uma geração para outra. Por isso, é natural que seu conteúdo econômico venha a ser abalado no curso de sua duração, defasando-se o aluguel, em decorrência da corrosão inflacionária ou de uma excepcional valorização ou decadência do local onde se situa o imóvel, rompendo-se o equilíbrio que existia no momento da celebração. Dessa forma, a ação revisional visa atualizar o valor do aluguel, para ajustá-lo ao preço de mercado, inibindo-se o enriquecimento sem causa de uma das partes em detrimento da outra.

---

<sup>44</sup> **Art. 46.** Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

<sup>45</sup> **Art. 57.** O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

<sup>46</sup> Conforme Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa, o estado de coisas deve ser seguido.

Adverte Gildo dos Santos (1999, p. 18 e 19), a existência de reajustes contratuais por índices legais ou oficiais, não significa que tenha sido celebrado acordo. Pois, há casos em que os contratantes anualmente celebram novos instrumentos de locação, apenas para fixar o aluguel ajustado por índices legais. Salienta que, reajuste e revisão são coisas distintas, o primeiro é a atualização monetária do aluguel, mediante aplicação do índice escolhido ou indicadores legais, enquanto o último se refere à mudança do valor do aluguel, para adequá-lo ao preço do mercado imobiliário locatício.

Deste modo, simples reajustes por índices contratuais ou oficiais não impedem à propositura da ação revisional de aluguel.

Quanto à natureza da ação revisional, ensina Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 512):

Trata-se de ação de natureza constitutiva, pois o que se alcança com a sentença de acolhimento do pedido do autor é uma alteração do vínculo obrigacional vigente entre as partes. Independentemente do consenso entre os contratantes, o provimento judicial imporá um novo preço à locação existente, para compatibilizá-la com o mercado.

A ação está dotada pela Lei n.º 8.245, também de força condenatória, pois, uma vez fixado por sentença o novo valor do aluguel, as diferenças serão executáveis nos próprios autos da ação revisional (art. 69, § 2º).

Tem legitimidade para propor a ação em comento, tanto o locador (e todos os que estejam equiparados a ele, sublocadores, sucessores, herdeiros) visando aumentar o aluguel, quanto o locatário (herdeiros, sucessores, cessionários) objetivando a redução do valor.

Explica Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 68):

Como o fenômeno inflacionário atinge frontalmente e quase exclusivamente o locador, a generalidade dessas ações é movida por ele. No entanto, não pode ser esquecido que esta é uma ação à disposição do locador e do locatário. Sem levarmos em conta a inflação, na expectativa de que ela continue estável, o desajuste do preço de mercado na locação do imóvel pode vir também em prejuízo do locatário. Imaginem-se as situações em que se fechem os acessos da via pública do imóvel em razão de obra pública, em que a região do imóvel deixe, por qualquer razão, de ter importância econômica etc. Nessas situações, o valor de mercado do aluguel tende a cair e surge o interesse do locatário à propositura da revisional.

Logo, o polo ativo da ação pode ser ocupado pelo locador ou pelo locatário, o mesmo ocorrendo, por via de consequência, em relação ao polo passivo.

A Lei n.º 8.245/91 traz o procedimento para a ação revisional nos artigos 68, 69 e 70, o rito a ser seguido é o sumário. De acordo com o inciso I do artigo 68, a petição

inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida, além dos requisitos exigidos pelos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil.

O pedido deve ser certo, é requisito essencial da petição inicial da ação revisional, a indicação do valor do aluguel cuja fixação é almejada. Desse modo, estará incompleta a inicial sem esse requisito, não podendo ser admitida (VENOSA, 2010, p. 329).

Se houver pedido do autor, o juiz fixará aluguel provisório, com base nas alíneas do inciso II do artigo 68, que poderá ser revisto a pedido do réu. O artigo 69 dispõe sobre o aluguel definitivo e a execução das diferenças dos aluguéis provisórios. Por fim, o artigo 70 trata da homologação do acordo de desocupação.

Todavia, o artigo 68 da Lei n.º 8.245/91, que disciplina o procedimento da revisional, foi alterado pela Lei n.º 12.112/09 e, será examinado no capítulo a seguir (item 5.9).

#### 4.4 Ação Renovatória

O artigo 51 da Lei n.º 8.245/91<sup>47</sup> estabelece que o locatário, nas locações destinadas ao comércio, terá direito à renovação do contrato e elenca os requisitos que devem ser atendidos para tanto.

A Lei n.º 8.245/91 em seu artigo 45<sup>48</sup> preceitua que são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem afastar o direito à renovação do artigo 51, ou

---

<sup>47</sup> **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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

§ 4.º 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.

§ 5.º 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.

<sup>48</sup> **Art. 45.** São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

que imponham obrigações pecuniárias para tanto. Assim, mesmo que as partes queiram, não pode o contrato conter cláusula no sentido de retirar do locatário o direito à renovatória ou, que imponha ao inquilino dever de pagar para poder exercer o direito à renovação.

Nesse diapasão, dispõe Gildo dos Santos (1999, p. 71):

O direito à renovação é exercido contra o locador, que, não tendo sério e legítimo motivo para retomar o prédio, está obrigado a ver o inquilino continuar no imóvel por mais cinco anos. A isso corresponde o senhorio, o direito de ter locatário que lhe pague pontualmente a renda.

Por meio da ação renovatória, é possível fazer com que o locador renove o contrato por determinado período, impedindo que ele se utilize da denúncia vazia. Trata-se de direito potestativo, preenchidos os requisitos legais, o contrato deverá ser renovado. Leciona José Fernando Simão (2008, p. 155):

Trata-se de ação criada para proteção do fundo de comércio do locatário comercial e, portanto, não cabe se a locação for residencial. O esforço do inquilino em desenvolver certa atividade se transforma em um valor passível de avaliação econômica, chamado de fundo de comércio. O fundo de comércio inclui a clientela, o renome, os bens imateriais do estabelecimento.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 227), o objeto da renovação é o contrato em vigência, não há direito à renovação se não for o contrato escrito ou, se viger por prazo indeterminado.

O inciso II do artigo 51, exige que o prazo mínimo do contrato a renovar ou que a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos.

Esse dispositivo não pode ser interpretado com excessivo rigor, pois seria fácil para os locadores fraudarem a lei, impedindo a soma, bastando que deixassem entre os contratos, alguns dias de intervalo. Dessa forma, se não houve contrato, mas o locatário continuou pagando o aluguel ao locador e a atividade continuou a mesma, os pequenos intervalos não poderão obstar a renovatória. Também há decisões admitindo a renovatória, se no contrato foi fixado prazo um pouco inferior a cinco anos e, com exclusivo propósito de fraudar a proteção ao fundo de comércio (SOUZA, 2002, p. 329).

O último requisito é o disposto no inciso III do artigo 51, que o locatário esteja explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Conforme ensinamento de Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 229):

O locatário deve apresentar a prova da exploração trienal do mesmo ramo de atividade com a inicial da ação. Esse triênio deve remontar à propositura da ação. Entende a lei que esse é o prazo mínimo para a criação do ponto e da clientela. Exploração por prazo inferior não tem o resguardo da renovação.

O direito à renovatória não se restringe às locações comerciais de lojas e assemelhados em que a existência do fundo de comércio se revele óbvia. Assim, também têm direito, as sociedades civis com fins lucrativos (advogados, médicos, dentistas, etc.) que estejam regularmente constituídas (registro no órgão competente) e, desde que atendidos os requisitos do artigo 51 (SIMÃO, 2008, p. 156).

Dessa forma, também o profissional individual, médico, advogado, dentista, desde que desempenhe atividade com intuito de obter lucro, merece proteção da renovatória (VENOSA, 2010, p. 233).

Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 229) explica sobre o “exercício no mesmo ramo”:

O exercício no mesmo ramo não impede que o locatário, nesse triênio tenha ampliado seu ramo de atividade, acrescentando outras finalidades a seu estabelecimento. Desse modo, quem vende aparelhos eletrônicos poderá ampliar o negócio para comercializar, também, equipamentos e móveis de informática. A atividade originária é que deve ser mantida no período. O comércio é essencialmente dinâmico e não se pode tolher a ampliação da atividade do comerciante.

[...]

Do mesmo modo, a restrição do âmbito da atividade do inquilino deve ser permitida, desde que seja mantido o núcleo de sua finalidade comercial, industrial ou civil. Um estabelecimento dedicado inicialmente à corretagem, administração e assistência jurídica imobiliária pode se restringir, no triênio, tão somente à administração predial, por exemplo.

O prazo para propor a ação renovatória está descrito no parágrafo 5º do artigo 51. Devendo ser proposta no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Conforme ensinamento de José Fernando Simão (2008, p. 160):

Assim, a partir da data final do contrato, volta-se no tempo um ano e, assim, inicia-se a contagem de seis meses. Exemplificamos: se o prazo contratual vencer em 30 de novembro de 2007, o prazo para a propositura da demanda se iniciará em 30 de novembro de 2006 e fluirá até 30 de maio de 2007.

Como o prazo é decadencial, não admite interrupção ou suspensão e, o ajuizamento antes ou depois dele será intempestivo. Se a demanda for proposta antes da data,

haverá extinção por falta de condição da ação (CPC, art. 267, VI<sup>49</sup>), se proposta depois, ocorrerá decadência (SIMÃO, 2008, p. 160).

Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 517), discorre sobre a natureza jurídica da ação renovatória:

O pedido formulado pelo autor da ação renovatória (locatário) é de que seja imposto ao réu (locador) a renovação do contrato de locação para fins comerciais, criando-se, então, por ato judicial, uma nova relação jurídica obrigacional entre as partes, independentemente do consenso não alcançado pelos interessados.

Trata-se, pois, de ação que veicula *pretensão constitutiva*, mas que contém, em boa dose, também prestação jurisdicional *condenatória*, pois, no caso de procedência do pedido, a sentença que fixa novo aluguel autoriza a execução forçada das diferenças nos próprios autos da renovatória (art. 73). E, quando se der a rejeição do pedido do autor, a sentença, desde logo, poderá acolher pedido do réu contestante para impor ao vencido a condenação a desocupar o imóvel (art. 74).

A legitimidade ativa é do locatário, contudo, o parágrafo 1º do artigo 51 indica outros legitimados para propor a renovatória, assegurando o direito aos cessionários ou sucessores da locação, todavia, tratando-se de sublocação total, somente o sublocatário poderá se valer da ação em comento. No pólo passivo, figurará o locador, no entanto, se for proposta a ação pelo sublocatário do imóvel, serão citados sublocador e locador, como litisconsortes.

O artigo 52 da Lei n.º 8.245/91<sup>50</sup> trata das exceções ao direito de renovação, ou seja, ainda que presentes os requisitos, o direito de propriedade prevalecerá sobre o direito de renovação. (SIMÃO, 2008, p. 169)

Nesse sentido, Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 342):

A proteção ao fundo empresarial, em que pese seu relevante interesse social, não poderia chegar ao ponto de vedar, inteiramente, a retomada do imóvel, o que golpearia de morte o direito de propriedade, garantido constitucionalmente.

Em se tratando de locações que se enquadrem na proteção especial do art. 51, a renovação é a regra geral, mas não é absoluta, admitindo a lei que o locador possa resistir à pretensão renovatória, nas hipóteses especificadas no art. 52.

Nesses casos, não há que se falar em direito potestativo de resilir unilateralmente o contrato, ficando a retomada condicionada aos motivos permitidos pela norma legal.

<sup>49</sup> **Art. 267.** Extingue-se o processo, sem resolução de mérito:

VI - quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual;

<sup>50</sup> **Art. 52.** O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

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.

§ 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.

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

Por fim, o parágrafo 3º do artigo 52 dispõe sobre o direito de indenização em favor do locatário, com intuito de ressarcir-lo dos prejuízos e dos lucros cessantes.

A Lei n.º 8.245/91 elenca nos artigos 71 a 75 o procedimento da ação renovatória. A petição inicial deverá atender aos requisitos do artigo 71. O artigo 72 trata das matérias que podem ser alegadas pelo locador em sede de contestação. O artigo 73 dispõe sobre a execução das diferenças dos aluguéis vencidos. O artigo 74 versa sobre o despejo do locatário, em caso de improcedência da ação renovatória e, o artigo 75 estabelece a indenização a ser paga ao locatário, em caso de não ser renovada a locação por motivo de melhor proposta de terceiro.

A Lei n.º 12.112/09 modificou o inciso V do artigo 71 e o artigo 74, que serão estudados no próximo capítulo, nos itens 5.10 e 5.11.

#### **4.5 Ação de Despejo**

Dilson Machado de Lima (2010, p. 46), define ação de despejo:

A ação de despejo é o meio legal de que lança mão o locador para obter a restituição do imóvel locado, com a desocupação do mesmo. Para que possa ser concedida essa desocupação, é necessário que o locador proponha, em juízo, a ação de despejo com seus requisitos legais.

O artigo 5º da Lei n.º 8.245/91 dispõe que, qualquer que seja o fundamento do término da locação, a ação apropriada para o locador reaver o imóvel é a de despejo. O parágrafo único, por sua vez, traz uma ressalva, não será usada a ação de despejo quando a locação terminar em decorrência de desapropriação com imissão do expropriante na posse do imóvel.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 497):

A posse do locatário sobre o objeto do contrato é temporária, e portanto, marcada pela obrigação de restituir tão logo cesse a relação *ex locato*. A lei concede ao senhorio, por isso, a ação de despejo, como remédio processual adequado para recuperar a posse do imóvel locado, quando o inquilino descumpra a obrigação de devolvê-lo no momento devido.

Assim, é a ação de despejo o meio legal que possui o locador para dissolver o contrato e obter a restituição do imóvel locado, com a desocupação do mesmo e, não a

reintegração de posse, conforme entendimento de Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 51), que traz o seguinte julgado:

Visa a ação de despejo à desocupação do imóvel. Afasta-se a reintegração de posse. Já decidiu o Pretório de São Paulo: Não é a ação possessória meio idôneo para reaver a posse direta do imóvel locado. Enquanto não entregues as chaves do prédio ao locador, ato que simboliza o acordo na extinção da avença, esta perdura, dependendo, para seu desfazimento, de sentença judicial. Assim, não importando o abandono do imóvel pelo locatário, dispõe o locador de ação própria, que é a de despejo (RT 631/165).

A ação de despejo é específica do locador para reaver a coisa locada, muito embora possa ser deferida ao proprietário que não figura como locador, como no caso de ter sido a locação celebrada pelo usufrutuário (GIANCOLI e FIGUEIREDO, 2010, p. 51).

Dessa forma, tem legitimidade ativa para propor a ação de despejo, o locador ou quem o suceda. Poderá figurar no polo passivo o locatário ou quem tenha se sub-rogado nos seus direitos.

Conforme ensinamento de Giancoli e Figueiredo (2010, p. 51), a ação de despejo tem natureza pessoal, pois visa à extinção do contrato de locação, em razão do término do prazo de vigência, por falta de interesse na locação, porque o locatário inadimpliu com suas obrigações ou, porque interessa ao locador a retomada do imóvel (nas causas previstas na Lei).

Explica Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 268):

A ação de despejo, qualquer que seja seu fundamento, terá o rito do procedimento ordinário (arts. 282 a 475 do Código de Processo Civil). Todavia, as modificações inseridas nesta lei trazem especialidade ao procedimento. Afora essa circunstância, há que se entender que o procedimento é o ordinário, excluindo-se a possibilidade do procedimento sumário ou especial. Ou então, enunciando-se de outra forma, o procedimento da ação de despejo é especial no estipulado nesta Lei; no que não conflitar, aplicam-se os dispositivos do procedimento ordinário.

O procedimento da ação de despejo encontra previsão nos artigos 59 a 66 da Lei n.º 8.245/91, o rito da ação de despejo é o ordinário. O artigo 59, *caput*, parágrafo 1º traz as hipóteses de despejo liminar, independente da ouvida da parte contrária e, desde que oferecida caução no valor de três aluguéis. O artigo 60 prevê os casos em que há exigência da prova da propriedade ou do compromisso registrado para instruir a petição inicial. O artigo 61 dispõe sobre o prazo para desocupação do imóvel, em caso em concordância do locatário. O artigo 62 versa sobre a ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos

acessórios da locação. O artigo 63 estabelece os prazos para desocupação em caso de procedência da ação. O artigo 64 dispõe sobre a caução a ser prestada em caso de execução provisória da sentença. O artigo 65 permite o emprego de força e arrombamento nos casos em que o locatário não desocupa o imóvel, findo o prazo para desocupação. Por fim, o artigo 66 dispõe sobre a imissão na posse do imóvel em caso de abandono pelo locatário.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 17), no Capítulo das ações de despejo, foram introduzidas significativas inovações em diversos dispositivos: no artigo 59, foram ampliados os casos de desocupação do imóvel com concessão de liminar de quinze dias; no artigo 62, caput, despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos e cumulação do pedido de rescisão da locação com pedido de cobrança de aluguéis; o parágrafo único do artigo 62 alterou o prazo da purga da mora; artigo 63, cumprimento da sentença de despejo e, artigo 64, que dispensou a caução para execução provisória do despejo por falta de pagamento. Todos esses artigos alterados serão analisados no capítulo a seguir. (itens 5.5, 5.6, 5.7 e 5.8.).

Presentes todos os requisitos necessários e pertinentes para compreensão do tema referente à locação de bens imóveis, passamos agora ao momento mais importante do trabalho, no qual, se buscará esclarecer as principais alterações introduzidas pela Lei n.º 12.112/09, que alterou a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e os procedimentos sobre a locação de imóvel urbano.

## 5 ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 12.112/2009

Foi publicada no Diário Oficial da União de 10 de dezembro de 2009, a Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, que alterou a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes).

De acordo com Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 133 a 135), *a vacatio legis* é de quarenta e cinco dias e, a contagem do prazo foi feita conforme a Lei Complementar 95/1998, assim, a Lei n.º 12.112/09 entrou em vigor no dia 24 de janeiro de 2010. Dessa forma, atingiu todas as locações em curso nos aspectos processuais tratados pela reforma. Nas alterações que tratam de aspectos materiais e contratuais, aplica-se a regra do artigo 6º da Lei de Introdução ao Código Civil<sup>51</sup> e o artigo 5º, XXXVI da Constituição Federal<sup>52</sup>.

A Lei do Inquilinato, em vigor há dezoito anos, precisava de mudanças, pois suas regras se mostravam defasadas frente à evolução da sociedade. Muitos proprietários de imóveis decidiam não alugá-los, temendo inadimplências por parte dos locatários e dificuldades na retomada do imóvel.

Nesse sentido, o site Câmara & Câmara Advogados (s.d.; s.p.) dispõe:

Segundo o Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (Ibedec), estima-se que em todo o Brasil mais de 3 milhões de imóveis encontram-se fechados, pois os proprietários desistiram de alugá-los. “Com a nova lei, que garante o despejo imediato dos inadimplentes, esses imóveis entrarão novamente no mercado, trazendo um leque maior de opções para os inquilinos e refletindo em uma baixa nos preços, devido à alta oferta”, avalia José Geraldo Tardin, presidente da entidade. Segundo ele, pesquisas mostram também que 96% dos locadores de imóveis têm um único imóvel alugado, demonstrando que a renda do aluguel vai para sua subsistência e faz falta quando não honrado.

Desse modo, facilitando a retomada do imóvel, os locadores se sentirão mais seguros e, provavelmente, haverá aumento no número de imóveis oferecidos para locação, o

---

<sup>51</sup> Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.

§ 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso.

<sup>52</sup> Art. 5º XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada

que, de certa forma, beneficiará também os locatários, que terão mais opções e, poderão negociar uma redução no valor dos alugueres.

Conforme entendimento de Rubens de Almeida Arbelli (s.d. ; s.p.):

O objetivo da Lei 12.112/2009, como dito, é equilibrar a relação entre Proprietários e Inquilinos, tornando mais justa, porquanto interessante aos proprietários as locações de seus imóveis e mais atraentes os preços para os Inquilinos, pois, a alteração legislativa, certamente incentivará os proprietários locarem seus imóveis hoje cerrados.

Com a edição da Lei n.º 12.112/2009, diversas modificações foram inseridas, buscando dar maior efetividade aos procedimentos judiciais ligados às relações locatícias, bem como esclarecer algumas disposições materiais que geraram dúvida na doutrina e na jurisprudência (GIANCOLI e FIGUEIREDO, 2010, p. 9).

De fato, a Lei n.º 12.112/09 atualizou a Lei n.º 8.245/91 em conformidade com o Código Civil de 2002 e com as mudanças do Código de Processo Civil. Pode-se afirmar, também, que aquela lei aperfeiçoou os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato, dentre eles, os procedimentos da ação de despejo, da execução provisória e da ação renovatória.

Considerando a recente mudança legislativa e, tendo em vista uma melhor compreensão do tema, os artigos alterados serão analisados pormenorizadamente.

## 5.1 Artigo 4º

Eis a antiga redação do artigo 4º da Lei n.º 8.245/91:

**Art. 4.º** 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.

Contudo, a Lei n.º 12.112/09 efetuou a seguinte alteração:

**Art. 4.º** 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.

“Os contratos devem ser cumpridos”, é o que estabelece o princípio *pacta sunt servanda*<sup>53</sup>, norteador dos contratos em geral. Dessa forma, realizado um contrato com prazo determinado, as partes devem cumpri-lo. A quebra antecipada do contrato surpreende o outro contratante e lhe ocasiona prejuízos e contratempos, por isso, havendo quebra injustificada do pactuado por uma das partes, terá a outra direito à indenização, em regra. (VENOSA, 2010, p. 39).

Observa-se que a redação anterior permitia, assim como a nova, a devolução do imóvel pelo locatário, antes do prazo fixado no contrato, mediante o pagamento de multa.

Nesse diapasão, leciona Pery Moreira (2003, p. 16):

Pactuado um prazo determinado para a duração do contrato, o locador é obrigado a observá-lo, não podendo ele reaver o imóvel durante a vigência do ajuste, a não ser, é claro, nas hipóteses previstas na lei, como é o caso da rescisão por infração legal ou contratual. Se for o inquilino quem deseja devolver o imóvel antes de findo o prazo, poderá fazê-lo desde que pague a multa prevista no contrato, ou, inexistindo esta, a que for ajustada de comum acordo ou arbitrada judicialmente.

Portanto, o locador só poderá retomar o imóvel dentro das hipóteses legais ou contratuais. Por outro lado, o locatário poderá fazê-lo mediante o pagamento de multa.

Conforme leciona Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 58 e 59), essa multa é típica cláusula penal compensatória, desse modo, não pode transformar-se em instrumento de enriquecimento de um dos contratantes e de ruína do outro, dado o seu caráter reparatório. Por isso, o nosso Direito sempre buscou limitar a cláusula penal.

O Código Civil de 2.002 disciplina a matéria nos artigos 408 a 416, esses dispositivos devem ser aplicados à locação no que não conflitar, especialmente quando as partes não estipularam multa (VENOSA, 2010, p. 41).

Dilson Machado de Lima (2010, p. 18), dispõe sobre a multa contratual:

O contrato de locação poderá conter a possibilidade de multa, ou cláusula penal, que é uma prefixação antecipada de perdas e danos. Trata-se de obrigação acessória que onerará a parte que deixar de dar cumprimento à obrigação, ou apenas retardá-la. São duas, pois as faces da chamada cláusula penal, de um lado traz a finalidade de indenização prévia de perdas e danos, e o outro lado a de penalizar o contratante inadimplente.

A antiga redação do artigo 4º permitia ao locatário devolver o imóvel alugado em qualquer momento, mesmo antes do término do prazo contratual, mas, para isto, estaria

---

<sup>53</sup> Conforme Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa, os contratos devem ser observados.

obrigado a pagar uma multa contratual baseada no artigo 924 do Código Civil de 1.916 ou, na falta desta, poderia ser outra estipulada pelo juiz.

Redação do artigo 924, do Código Civil de 1.916:

**Art. 924.** Quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento.

O artigo 924 do Código Civil de 1.916 era considerado pela doutrina como sendo expressa regra cogente, dessa forma, dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 19):

Prevendo o contrato multa para o caso de inadimplemento de qualquer de suas cláusulas e tendo o inquilino rompido-o antes do prazo previsto para o seu término, seu pagamento deverá ser proporcional, nos termos do artigo 924 do Código Civil.

No antigo texto do artigo 4º, se não houvesse multa contratual prevista no contrato, o Judiciário levava em consideração o valor do aluguel vigente à época da infração, aplicando como multa o equivalente a três meses do aluguel.

Leciona Gildo dos Santos (1999, p. 42 e 43):

Na falta de regra particular, o juiz pode valer-se das regras de experiência comum (CPC, art. 335), também conhecidas como máximas de experiência, as quais indicam, por certo, que, de ordinário, essa multa, se ajustada pelos contratantes, é fixada, em regra, no valor de três locativos mensais. A partir desse dado, reduzindo-a proporcionalmente ao tempo que faltar para o termo do contrato, por certo terá meios de estabelecer a sanção, sem que se possa acusá-la de excessiva ou benevolente.

Deste modo, também dispõe sobre perdas e danos na locação, no que tange à multa contratual, Franklin Delano do Rego Monteiro (1999, p. 97):

As perdas e danos mais frequentes no meio locatício são aquelas prefixadas por ocasião da elaboração do contrato de locação entre locador, locatário e fiador, estipulando que, ocorrendo infração das cláusulas firmadas no pacto, por qualquer um dos contratantes, a parte inocente será contemplada com a multa previamente estipulada, geralmente por três locativos vigentes por ocasião da infração.

Ressalta-se que a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 não impõe qualquer limitação à multa, que a rigor, está limitada apenas ao valor do contrato, como preceitua o artigo 412 do Código Civil de 2.002<sup>54</sup>. Contudo, a praxe indica que normalmente é estipulada em três meses de aluguel (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 22).

---

<sup>54</sup> **Art. 412.** O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

Todavia, a Lei n.º 12.112/09 efetuou importante alteração nesse artigo, embora ainda permita a devolução do imóvel locado, antes do término do prazo pelo locatário, agora, de acordo com a nova redação do artigo 4º, a multa a ser paga pelo locatário deverá ser a pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato ou, a que for judicialmente estipulada.

Dispõe Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 39):

A proporcionalidade da multa é vista tendo em mira o tempo já transcorrido ou cumprido do contrato. Recorde, a propósito, que o art. 413 do Código de 2002 determina que a multa deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou, se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e finalidade do negócio. Aquilo que a jurisprudência já entendera como base no antigo art. 924 foi trazido para o bojo da lei, agora com terminologia atualizada.

Note-se que a principal alteração quanto à multa, é que a nova redação não mais faz referência ao artigo 924 do Código Civil de 1.916 como base para aplicação da multa, desse modo, a multa passa a ter um parâmetro legal de fixação, qual seja, o período de cumprimento do contrato ou na sua falta, a que for judicialmente estipulada, conforme nova redação do artigo 4º.

De acordo com Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 20), afastando a remissão ao artigo 924 do Código Civil de 1.916 (artigo 413 do Novo Código<sup>55</sup>), o dispositivo determina a redução proporcional ao período de cumprimento do contrato, de forma imperativa. Dessa forma, rompe-se com a possibilidade de redução equitativa do artigo 413 do Código Civil defendida por parte da doutrina.

Todavia, pode ocorrer no caso concreto, que a pena se mostre excessiva mesmo com a redução proporcional ao cumprimento. Nesse caso, o juiz poderá aplicar subsidiariamente o artigo 413 do Código Civil (equidade, justiça no caso concreto, suavizando os rigores da lei), em razão do princípio da boa-fé e da função social do contrato (artigos 421<sup>56</sup> e 422<sup>57</sup> do Código Civil). Pois, a excessividade da cláusula penal não é admitida em nenhuma hipótese, ainda que a redução proporcional tenha sido aplicada (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 23).

---

<sup>55</sup> **Art. 413.** A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

<sup>56</sup> **Art. 421.** A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

<sup>57</sup> **Art. 422.** Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Assim, a multa decorre da vontade das partes ou da lei, não é correto o entendimento de que o juiz fixa uma “multa” para o descumprimento contratual, esta só é denominada dessa forma para evitar mal entendidos, pois o que ele faz é concretizar a vontade das partes no contratado. Na falta de estipulação, o juiz fixa uma “compensação”, segundo as restrições e orientações que a lei lhe impõe, pela resolução antecipada e injustificada do contrato, levando em consideração a natureza do contrato, seu vulto e seu valor (VENOSA, 2010, p. 44).

A respeito da alteração em comento, dispõe Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 15):

A redação da Lei n. 12.112, ao determinar que a cláusula penal pactuada, para o caso de desocupação antecipada, seja proporcional ao período de cumprimento do contrato, está em consonância com a legislação civil e com a jurisprudência. O legislador nesse aspecto protegeu o locatário dos abusos que o locador cometia ao exigir-lhe o pagamento integral da cláusula penal, desconsiderando o tempo em que efetivamente havia cumprido o contrato. Dessa forma, o valor da multa pactuada no contrato deverá corresponder proporcionalmente ao tempo faltante para o seu cumprimento.

Ensina Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 47), “Seria sumamente injusto, por exemplo, que num contrato de doze meses, tendo a parte cumprido dez meses, respondesse pela totalidade da multa convencionada”.

Destarte, a jurisprudência procurou reduzir a multa proporcionalmente ao tempo descumprido do contrato. Antes, era faculdade do juiz (artigo 924 do Código Civil, “poderá”), agora, a nova redação do artigo 4º tornou obrigatória a redução proporcional (VENOSA, 2010, p. 47).

De acordo com Giancoli e Figueiredo (2010, p. 20), o parágrafo único do artigo 4º não sofreu alteração alguma, logo, o locatário continua fazendo jus ao direito de devolver o imóvel locado, sem pagar a multa, se a rescisão tiver como causa a transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, desde que notifique por escrito o locador, com prazo de no mínimo trinta dias de antecedência.

Por fim, conclui-se que a nova redação do artigo 4º beneficia o locatário, pois agora ele não ficará a mercê do locador, que muitas vezes, estipulava multas abusivas. A nova redação estabelece uma redução (embora não o diga expressamente) proporcional ao período de cumprimento do contrato.

## 5.2 Artigo 12

O artigo 12 da Lei n.º 8.245/91 originalmente dispunha o seguinte:

**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.

**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.

Após a edição da Lei n.º 12.112/09, passou a vigorar com a seguinte redação:

**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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

O artigo 12 da Lei n.º 8.245/91 dispunha sobre a possibilidade de substituição do locatário por sub-rogação nos casos de separação de fato, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, que prosseguia automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecesse no imóvel residencial locado (aquele que não fosse o locatário original), exonerando automaticamente da relação contratual aquele que se afastou do lar.

Segundo Gildo dos Santos (1999, p. 79), é caso de sub-rogação legal, dessa forma, independe da vontade do locador e se dá no momento em que um dos cônjuges desocupa o lar, ou seja, no momento da separação. No entanto, era necessário que o locador fosse comunicado por escrito, para que fosse vinculado ao sub-rogado e para que pudesse também exigir novo fiador, se assim desejasse. A falta de notificação ensejava a rescisão do contrato de locação.

Leciona Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 26), “Quando o cônjuge figurante na parte contratual locatária deixar de residir no imóvel por causa de separação de fato, o cônjuge que permanecer no imóvel alugado, ficará na posição de locatário”.

Nesse sentido, Dilson Machado de Lima (2010, p. 23) traz o seguinte julgado:

Na hipótese de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de 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. (STJ – RT 794/220).

No caput do artigo, foram realizadas duas alterações, a expressão “dissolução da sociedade concubinária” foi substituída por “dissolução da união estável” e, houve acréscimo do adjetivo “residencial” à expressão “locação”, restando claro que o prosseguimento automático da locação com o cônjuge ou companheiro somente ocorre em relação à locação residencial e não em qualquer modalidade locatícia (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 5).

Explica Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 27), que o antigo texto não se limitava somente às locações residenciais. Dessa maneira, a modificação visa explicitar que a regra versa apenas sobre locações residenciais. É clara a intenção da lei em proteger a dignidade da pessoa e prestigiar o direito constitucional à moradia (artigo 6º da Constituição Federal<sup>58</sup>).

Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 5) estabelece que, essa locação presume-se feita *intuitu familiae*<sup>59</sup>, visa amparar o cônjuge que permanece no imóvel, de modo que a retirada de um dos membros do lar não chegará a extinguir a locação, aquele ex-consorte ou ex-companheiro que continuar no imóvel locado, se sub-rogará na locação.

O artigo 12 continua a proteger a entidade familiar, uma vez que é comum apenas um dos cônjuges (principalmente o varão) celebrar a locação (VENOSA, 2003, p. 96).

Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 29), entende que a obrigação de comunicar é do sub-rogado e, caso ele não cumpra essa exigência legal, poderá ser despejado por infração legal.

A lei não prevê qual efeito terá a falta de comunicação do sub-rogado ao fiador, de acordo com Giancoli e Figueiredo (2010, p. 31), a falta de notificação ao fiador torna a garantia ineficaz a partir do término da entidade familiar, assim, o fiador continua

---

<sup>58</sup> **Art. 6.º** São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

<sup>59</sup> Conforme Google tradutor (s.d. ; s.p.), significa, as famílias de uma visão clara.

garantindo a obrigação somente pelos cento e vinte dias posteriores ao fato, em consonância com o artigo 12, parágrafo 2º.

Quanto à nova redação do *caput* do artigo 12, Giancoli e Figueiredo (2010, p. 29), entende que a redação foi mantida em sua estrutura original, apenas houve uma atualização de nomenclatura para se ajustar ao Código Civil, substituindo a expressão sociedade concubinária por união estável.

No entanto, a nova redação continua a dizer menos do que pretendeu, uma vez que, o dispositivo também é aplicável aos casos de nulidade e anulação do casamento. Assim, qualquer que seja a forma de extinção do vínculo conjugal, o cônjuge ou companheiro terá direito a permanecer no imóvel locado (VENOSA, 2010, p. 82).

Enfim, com a alteração o “caput” entra em consonância não apenas com o Código Civil de 2002, mas também com a própria Constituição Federal (artigo 226, parágrafo 3º, da Constituição Federal<sup>60</sup>), que reconhece a união estável, equiparando os companheiros aos cônjuges. Portanto, o que antes era dado como interpretação jurisprudencial, agora é texto legal expresso.

O parágrafo único do artigo 12 da antiga redação da Lei n.º 8.245/91 foi eliminado, hoje o supracitado artigo foi acrescido de dois novos parágrafos que contém correspondência parcial ao texto anterior.

A antiga redação do parágrafo único do artigo 12 trazia a obrigatoriedade da comunicação por escrito, em caso de sub-rogação, somente ao locador. Agora, de acordo com o parágrafo 1º, a comunicação também deverá ser feita ao fiador (se for esta a espécie de garantia da locação). O parágrafo 1º, também estendeu as consequências da sub-rogação às hipóteses do artigo 11 da Lei n.º 8.245/91. Por fim, o parágrafo 2º trouxe a possibilidade de exoneração do fiador no prazo de 30 dias, ficando responsável por mais 120 dias após notificação ao locador.

Antes da alteração, era necessária, nesta hipótese, a comunicação ao locador, conforme ensina Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 97):

Sendo a fiança uma garantia pessoal, não é exigível que o fiador continue a garantir a obrigação de outro afiançado com quem não contratou. Nas situações dúbias pode o fiador pedir declaração de exoneração da fiança. Com esse sentido a lei determina que a sub-rogação seja comunicada por escrito ao locador para que este possa exigir nova fiança ou novas garantias permitidas na lei.

---

<sup>60</sup> **Art. 226.** A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

§ 3.º 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.

[...] O locador tem o prazo de trinta dias, a contar da comunicação por escrito, para exigir nova garantia sob pena de decair desse direito. A lei não diz qual o prazo para o inquilino comunicar por escrito a sua sub-rogação na locação. Como passa ele a responder pelos encargos da locação, deverá fazê-lo até o primeiro pagamento que efetuar dos alugueres, sob pena de transgredir a determinação legal.

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 18), a sub-rogação, ou substituição do locatário original é legal e automática, mas a falta de comunicação ao locador faz com que a sub-rogação não se opere, ou seja, tanto o locatário original quanto o seu fiador permanecerão responsáveis pela locação. Entende que a comunicação também poderá ser feita pelo locatário originário, pois este tem interesse em se ver livre do vínculo locatício.

Conforme entendimento de Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 29), o fiador ao ser notificado da sub-rogação, caso não queira permanecer como garante, deverá notificar o locador no prazo de trinta dias, sob pena de permanecer na condição que estava, garantindo o sub-rogado até o término do contrato de fiança. Para ele, antes da nova redação, quando havia substituição do locatário, o fiador estaria exonerado automaticamente, agora, entende que houve inversão do ônus, ou seja, mesmo que o fiador notifique o locador, não ocorrerá exoneração automática, pois o fiador permanecerá responsável por mais cento e vinte dias, contados da efetiva notificação ao locador.

No entanto, para Ney Bastos (s.d. ; s.p.), também ocorria sub-rogação em relação ao fiador:

Na dicção anterior, a sub-rogação prevista nos artigos 11 e 12 ocorria automaticamente também em relação ao fiador, que apenas poderia ser substituído por exigência do locador, mas não por vontade própria. Em suma, o fiador celebrava contrato de fiança com um e estava obrigado com outro, caso ocorresse a hipótese do artigo 12.

Com a nova redação, a distorção foi corrigida, pois a sub-rogação exige a comunicação ao locador e ao fiador, permitindo-se a este a exoneração da fiança, desde que manifestada no prazo de 30 dias, respondendo, ainda, pelo prazo de 120 dias depois da notificação.

O silêncio da nova norma faz com que haja sido revogada a determinação de que o locador poderia exigir a substituição da garantia, sendo-lhe imposta sua manutenção, caso o fiador não se oponha.

Por sua vez, Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 30 e 31), entende que a lei não mais prevê neste artigo a possibilidade do locador exigir a substituição do fiador ou outra modalidade de garantia no prazo de trinta dias, pois a hipótese encontra previsão no artigo 40, IV da Lei n.º 8.245/91<sup>61</sup>, sob o título exoneração do fiador.

---

<sup>61</sup> **Art. 40.** O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: IV - exoneração do fiador;

A nova redação veio esclarecer as obscuridades da redação anterior no tocante à fiança nos casos de sub-rogação. A notificação tem por escopo dar ciência ao fiador, para que ele decida entre permanecer garantindo o sub-rogado ou se exonerar da sua responsabilidade. Assim, a Lei deixa claro que não existe exoneração automática e sim possibilidade de o fiador se exonerar, se assim desejar (BORJES, 2010, p. 21).

Dessa forma, conclui Sílvio de Salvo Venosa (s.d. ; s.p.):

O texto atual coloca em situação mais clara e confortável o fiador, o qual, no entanto, ficará responsável pela fiança pelo prazo de 120 dias a contar de sua comunicação de exoneração no prazo de 30 dias, como reza o texto. Esse prazo de 120 dias é conferido, evidentemente, a fim de que as partes, senhorio e inquilino sub-rogado, possam providenciar novo fiador ou estabelecer nova modalidade de garantia locatícia. Desse modo, ocorre uma acomodação dos interessados, no que andou bem o legislador, fugindo do texto mais rigoroso do CC (art. 835).

A Lei acertadamente permitiu a exoneração do fiador quando ocorrer a sub-rogação, ainda que a locação esteja vigorando por prazo determinado, visto que não é certo obrigar o fiador a garantir pessoa diferente do afiançado original (BORJES, 2010, p. 26).

O parágrafo 1º do artigo 12, inserido pela Lei n.º 12.112/09 também estendeu a exigência da comunicação (ao locador e ao fiador) nos casos de sub-rogação decorrente da morte do locatário, prevista no artigo 11 da Lei n.º 8.245/91<sup>62</sup>.

Essa sub-rogação gerava vários problemas, pois antes do advento da Lei n.º 12.112/09, quando ocorria a substituição automática e legal, não havia sequer exigência da comunicação ao locador. Assim, frequentemente, o locador apenas tomava conhecimento da sub-rogação quando os sucessores ficavam inadimplentes. E quando ajuizada ação contra os fiadores, os Tribunais entendiam que eles haviam se exonerado automaticamente pela sub-rogação, em razão da morte do locatário, causando assim enorme prejuízo ao locador. (BORJES, 2010, p. 22).

Em suma, após a alteração do artigo em análise, havendo sub-rogação, o fiador poderá exonerar-se da responsabilidade ao manifestar essa vontade em 30 (trinta) dias após ser comunicado pelo sub-rogado, ainda assim, o fiador continuará responsável durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador, consoante o parágrafo 2º do artigo 12.

Dispõe Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 25):

---

<sup>62</sup> **Art. 11.** Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cuius*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Trata-se de um direito potestativo do fiador para buscar a sua exoneração da garantia prestada. Se assim não o fizer, sua inércia vai mantê-lo responsável pelo locatário sub-rogado.

Esse trintídio é prazo decadencial, e o fiador que tiver a intenção de desonerar-se da obrigação, pela mudança do locatário, deverá observá-lo.

Assim, o fiador deverá ficar atento para não perder o prazo, porque senão, só poderá se exonerar quando a locação se prorrogar para prazo indeterminado, conforme estabelece o inciso X do artigo 40 (incluído pela Lei n.º 12.112/09).

### 5.3 Artigo 39

O artigo 39 da Lei n.º 8.245/91 tinha a seguinte redação: “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

Depois, passou a vigorar com redação a seguir:

**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 limitação temporal da fiança sempre causou alvoroços, mormente na redação anterior, já que nada aduzia sobre a prorrogação do contrato para prazo indeterminado (se a fiança se estenderia ou não).

Conforme ensinamento de Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 27), é cediço que no contrato com prazo determinado, o fiador não poderá se exonerar da garantia, exceto se houver sub-rogação, substituição do locatário original. No entanto, a Lei do Inquilinato prevê que decorrido o prazo determinado e, o locatário permanece no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, o contrato é prorrogado por prazo indeterminado e são mantidas todas as cláusulas e condições. O STJ tinha decisões antagônicas, que ora permitiam a exoneração automática do fiador, ora decidiam que a obrigação dele se estendia até a devolução das chaves. Portanto, na realidade era uma questão de sorte, pois ficava à mercê da corrente que seguiria o julgador.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 9 e 10), que o STJ, durante certo tempo, tomava decisões invocando a Súmula n.º 214<sup>63</sup>, assim, a fiança somente vigorava durante o prazo certo previsto no contrato e, o fiador somente seguiria responsável durante a prorrogação do contrato, se tivesse anuído expressamente. Entretanto, a aludida súmula se referia a *aditamentos* que introduzissem alterações nos termos do contrato, portanto, não tinha pertinência com as prorrogações que já estavam inseridas no contrato de fiança desde a sua origem. Mais tarde, o STJ deixou de lado a aplicação da súmula, traduzindo-se no seguinte julgado:

Pacificou neste STJ o entendimento de que ‘havendo, como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação por parte destes em razão do término do prazo originalmente pactuado’ (EREsp.791.077/SP, 3ª Seção, Min. Arnaldo Esteves de Lima, DJ, 28.05.2007).

Para Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 174), a Lei trouxe regra que já era adotada na jurisprudência, pois o fiador já vinha sendo responsável pela garantia até a efetiva entrega das chaves. O contrário só poderia resultar de disposição restritiva expressa no contrato.

Nesse sentido, dispõe Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 43);

O caput do presente dispositivo apenas esclarece aquilo que a jurisprudência já confirmava: as garantias no contrato de locação se estendem até a efetiva entrega das chaves, ainda que o contrato tenha sido prorrogado por prazo indeterminado por força de lei, o que ocorre depois de trinta dias do final do contrato sem manifestação do locador ou devolução do imóvel por parte do locatário.

Os contratos de locação por prazo determinado podem ser prorrogados por prazo indeterminado. Nestes casos, as garantias continuam válidas. É o que prescreve o artigo 39, alterado pela Lei n.º 12.112/09. O texto anterior dava margem a interpretações, mas que já eram apaziguadas pela jurisprudência, conforme dispõe Gildo dos Santos (2001, p. 203):

Terminado o prazo de contrato de locação, mas prorrogada esta por tempo indeterminado, perdura a responsabilidade do fiador, se estabelecida até a entrega das chaves, inclusive quanto aos aluguéis reajustados dentro dos parâmetros legais (JTACivSP-RT 89/370, Rel. Camargo da Fonseca, 2.º TACivSP).

---

<sup>63</sup> **214.** O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Decorre do princípio do negócio, que a fiança seja prestada até a real e efetiva entrega do bem locado ao senhorio, quando se tem por finda a locação. Dessa forma, a fiança, a caução e o seguro de fiança garantem as obrigações locativas até a devolução da coisa, exceto se houver disposição contratual em contrário, conforme entendimento de Gildo dos Santos (2001, p. 202).

Segundo Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 46), a entrega das chaves, geralmente cessam as garantias oferecidas ocasionando a liberação da caução e a extinção da fiança.

Desse modo, em relação às outras formas de garantia (depósito em dinheiro ou bens e seguro de fiança), devem seguir a mesma regra, se possível. Assim, o depósito em dinheiro ou a caução de bens garantirá a obrigação até a efetiva entrega do imóvel. Quanto ao seguro fiança, cabe às partes providenciar sua renovação periódica (VENOSA, 2010, p. 174).

Giancoli e Figueiredo (2010, p. 43), dispõe sobre a alteração do artigo 39 e a posição jurisprudencial:

A nova redação afasta a posição do STJ de que a fiança locatícia deve ser interpretada de forma restritiva, ou seja, de que a garantia prestada se estende apenas durante a vigência do contrato. O novo texto do art. 39 é influenciado pelo atual entendimento da Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp566.633/CE. A grande inovação reside na dispensa de qualquer cláusula expressa no contrato para estender a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação. A cláusula só é necessária quando o fiador pretende restringir sua responsabilidade à vigência do contrato.

De acordo com Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 44), “[...] a fiança só se estende até a efetiva entrega das chaves caso o fiador não tome a providência de pedir pela exoneração, nos termos do inciso X, do art. 40, da Lei 8245/1991<sup>64</sup>”.

Sempre existiu polêmica acerca da possibilidade ou não do fiador abrir mão desse direito. Nesse sentido, dispõe Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 38 e 40):

A fundamentação principal para a defesa do direito de o fiador renunciar à exoneração consubstancia-se no fato de que o fiador não pode permanecer eternamente garantidor. Além disso, o direito de exonerar-se da fiança está regulado pelo Código Civil, lei que trata de direito privado, não de interesse público, razão pela qual é perfeitamente admissível ao titular renunciá-lo.

[...] O principal argumento que leva ao entendimento de ineficácia da cláusula de renúncia do fiador, à faculdade de exoneração, diz respeito à impossibilidade de alguém renunciar a um direito que ainda não tenha, uma vez que tal cláusula é

---

<sup>64</sup> **Art. 40.** [...] 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.

colocada inicialmente no contrato de locação, quando ainda não ocorreu a prorrogação do prazo determinado para indeterminado. Tal renúncia só poderia ser admitida depois da prorrogação.

Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 61 e 62), defende a impossibilidade da renúncia ao direito de pedir exoneração, pois pensar o contrário seria tornar a renúncia uma cláusula apta a afastar completamente a intenção da lei, que é proteger o fiador quando ocorre a prorrogação automática do contrato. Ademais, a renúncia prévia do direito de exoneração ao final do contratado, implica em limitação resultante da natureza do negócio jurídico, logo, não deve ser admitida.

Portanto, conclui-se que a nova redação do artigo 39 vai ao encontro da jurisprudência, para o fim de estender as garantias da locação até a devolução do imóvel, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, sem necessidade de cláusula expressa que estenda a responsabilidade do fiador.

Todavia, como o artigo em comento prescreve: “salvo disposição contratual em contrário”, haverá possibilidade das partes inserirem cláusula expressa restringindo a responsabilidade do fiador no contrato de locação.

#### 5.4 Artigo 40

Antes da alteração, o artigo 40 da Lei do Inquilinato dispunha:

**Art. 40.** O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

[...]

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

Após a alteração:

**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.

O artigo 40 elenca as hipóteses de desaparecimento ou diminuição efetiva da garantia que permitem ao locador exigir do locatário novo fiador ou outra garantia.

Nesse sentido, dispõe Gildo dos Santos (1999, p. 172):

De qualquer modo, morrendo o fiador, pode o credor exigir uma nova garantia, como também no caso de ser, por sentença judicial, declarado ausente, ou desaparecer sem que dele haja notícia (CC, art. 463 e SS.) ou de ser declarado interdito por incapacidade (art. 452) assim como se lhe for declarada a falência, tratando-se de devedor comerciante (Dec.-lei 7.661/45, arts. 14 e SS.) ou a insolvência, no caso de devedor civil (CPC art. 751). A propósito sempre se considerou que o credor pode exigir que seja substituído o fiador que se tornou incapaz ou insolvente (CC, art. 1.490).

A nova redação do artigo 40, por sua vez, inclui a “recuperação judicial” no inciso II. O locatário não precisa esperar que a pessoa jurídica seja declarada judicialmente falida, caso contrário, representaria um ônus ao locador, cuja garantia seria dúbia. Portanto, a declaração (judicial) de recuperação judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/05, é suficiente para que o locador possa exigir nova garantia.

De acordo com Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 13), a inovação efetuada pela Lei n.º 12.112/09 resumiu-se ao acréscimo do inciso II ao artigo 40, da decretação da recuperação judicial do fiador entre as hipóteses de substituição de garantia do contrato de locação. Nesse sentido, dispõe:

Embora o empresário submetido ao regime de recuperação judicial não perca, necessariamente, a gestão de seu patrimônio, o certo é que sua situação econômico-financeira é de crise de solvabilidade, o que, sem dúvida, anula ou enfraquece a idoneidade da garantia fidejussória prestada. Daí sua equiparação à falência e à insolvência civil, para os efeitos do art. 40 da Lei n.º 8.245. A previsão legal inovadora, no que respeita à recuperação judicial, continua sujeitando a substituição do fiador à condição de prévia declaração judicial. Não basta, pois, a existência de um pedido de recuperação, é preciso que já tenha sido pronunciada a sentença declarando o estado jurídico do fiador. Ocorrendo, porém, a declaração judicial, seja da falência ou da insolvência civil, seja agora da recuperação judicial do fiador, tornar-se-á “absolutamente ineficaz a garantia” com que contava o locador (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 13 e 14).

A alteração foi feita, tendo em vista que uma empresa ou empresário fiador que esteja nessa situação, está passando por dificuldade financeira e talvez, não possa arcar com as dívidas deixadas pelo afiançado. (BORJES, 2010, p. 45).

Desse modo, a alteração beneficia o locador e a empresa fiadora, pois esta poderá se livrar do pagamento de novas obrigações do locatário.

Insta ressaltar que a Lei nada aduz sobre a recuperação extrajudicial, também prevista na Lei n.º 11.101/2005. Sobre a recuperação extrajudicial, explica Giancoli e Figueiredo (2010, p. 47):

[...] recuperação extrajudicial “é modalidade de ação integrante do sistema legal destinado ao saneamento de empresas regulares, que tem por objetivo constituir título executivo a partir da sentença homologatória do acordo, individual ou por classe de credores, firmado pelo autor com seus credores”.

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 45), foi um erro da lei não ter contemplado a recuperação extrajudicial como uma das hipóteses, pois o devedor que se encontra nesta situação, igualmente está em dificuldade financeira, podendo também colocar em risco a garantia locatícia prestada no contrato.

A Lei n.º 12.112/09 acrescentou o inciso X ao artigo 40. Sem previsão na redação anterior, agora o fiador pode exonerar-se da fiança, quando o contrato de locação por prazo determinado é prorrogado por prazo indeterminado. Nesta hipótese, o fiador deve notificar o locador no prazo de trinta dias, caso contrário, permanecem os efeitos do artigo 39.

Logo, se o contrato é prorrogado por prazo indeterminado, o fiador continua responsável, consoante o artigo 39, no entanto, se desejar se desvincular, deverá comunicar o locador da sua intenção, ficando responsável pela fiança por mais 120 dias após ter dado ciência a ele, em conformidade com o inciso X do artigo 40.

Não ocorrerá exoneração automática, uma vez que, o fiador permanecerá responsável durante 120 (cento e vinte) dias, contados da efetiva notificação ao locador. No entanto, segundo Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 63), se a nova garantia prestada pelo locatário, após a notificação do fiador ao locador, for apresentada no prazo de trinta dias e antes do prazo de cento e vinte dias, limite da responsabilidade do fiador, este será automaticamente exonerado pela substituição operada.

Conforme ensina Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 178), após várias discussões, a nova redação dada pela Lei n.º 12.112/09 trouxe solução intermediária, pois, ao

mesmo tempo que permite a exoneração do fiador na locação por prazo indeterminado, o mantém vinculado à fiança locatícia por 120 dias após a notificação.

No artigo 40, também foi acrescentado o parágrafo único (pela Lei n.º 12.112/09), o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, caso o fiador se exonere, sob pena de desfazimento da locação.

Leciona Sílvia de Salvo Venosa (2010, p. 182), deve o inquilino ser notificado para em 30 dias apresentar novo fiador ou nova garantia, devendo a nova garantia ser idônea (fiador ou outra modalidade). Transcorrido esse prazo, sem manifestação do locatário, estará autorizado o despejo.

A Lei não se pronuncia sobre a forma da notificação, assim a exoneração do fiador poderá ser feita por meio de notificação judicial ou extrajudicial, bem como a notificação do locador ao locatário, para exigir nova garantia (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 12).

Sobre o inciso X e o parágrafo único, esclarece Giancoli e Figueiredo (2010, p. 49):

Contudo, com a nova redação do inciso X do art. 40, o pedido de exoneração do fiador quando o contrato se prorrogar por prazo indeterminado foi contemplado expressamente como hipótese de extinção da fiança, possibilitando ao locador formular pedido de substituição de garantia mediante notificação endereçada ao locatário, o qual terá o prazo de trinta dias para oferecer nova garantia, sob pena de desfazimento do contrato de locação, de acordo com a redação do novo parágrafo único do art. 40, também introduzido pela Lei n. 12.112/09.

Desse modo, se o locatário não apresentar nova garantia no prazo de 30 (trinta) dias, após receber a notificação do locador, terá o contrato rescindido por culpa sua.

Estabelece Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 12), se não for apresentada nova garantia, permitirá o despejo do inquilino, em caráter liminar, conforme artigo 59, parágrafo 1º, inciso VII da Lei n.º 8.245/91<sup>65</sup> (também acrescentado pela Lei n.º 12.112/09).

Por fim, cumpre anotar a distinção entre o inciso X (incluído pela Lei n.º 12.112/09) e os incisos IV e V do artigo 40<sup>66</sup>, estes já existiam na redação anterior.

<sup>65</sup> **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:

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;

<sup>66</sup> **Art. 40.** O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

IV - exoneração do fiador;

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

O inciso IV trata dos casos de exoneração do fiador previstos no artigo 838 do Código Civil<sup>67</sup> e independe da manifestação do fiador (é a lei que extingue a garantia fidejussória, não a vontade do fiador). O inciso V trata da diferença entre fiança com prazo certo e o prazo do contrato de locação, se a fiança for celebrada por prazo certo, extingue-se com o advento de seu termo, possibilitando ao locador exigir novo fiador ou nova garantia. Por sua vez, o inciso X atinge contratos em que o prazo da fiança é o mesmo do contrato de locação, razão pela qual se estende a responsabilidade do fiador ao período de prorrogação da locação, por força da lei (BORJES, 2010, p. 46 e 47).

Assim, o inciso X não se confunde com os incisos IV e V, todos do artigo 40 da Lei n.º 8.245/91.

## 5.5 Artigo 59

A Lei n.º 12.112/09 incluiu os incisos VI, VII, VIII e IX ao parágrafo 1º do artigo 59 e, acrescentou o parágrafo 3º:

**Art. 59.** Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1.º 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:

[...]

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;

---

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.

<sup>67</sup> **Art. 838.** O fiador, ainda que solidário, ficará desobrigado:

I - se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor;

II - se, por fato do credor, for impossível a sub-rogação nos seus direitos e preferências;

III - se o credor, em pagamento da dívida, aceitar amigavelmente do devedor objeto diverso do que este era obrigado a lhe dar, ainda que depois venha a perdê-lo por evicção.

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.

[...]

§ 3.º 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 incisos I a V do parágrafo 1º do artigo 59 permanecem inalterados, sendo possível a concessão de liminar quando: haja descumprimento do mútuo acordo, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação (inciso I); houver prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência (inciso II); findado o prazo da locação para temporada, tendo sido proposta ação de despejo em até trinta dias do vencimento do contrato (inciso III); morrendo o locatário, sem ter deixado sucessor, permanecer no imóvel, pessoas não autorizadas por lei (inciso IV) e, permanecer o sublocatário no imóvel, extinta a relação locatícia com o locatário (inciso V).

De acordo com José Fernando Simão (2008, p. 135), sempre foi controvertida a questão da concessão da liminar na ação de despejo, uns diziam que o rol do parágrafo único do artigo 59 era taxativo (Enunciado 31 do Centro de Estudos Judiciários do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo), pois a concessão da liminar acelera o despejo e com isso prejudica o inquilino, ademais, depois de efetivado o despejo liminar, a situação seria considerada irreversível (violando um dos requisitos do art. 273 do CPC). De outro lado, havia julgados do STJ e do STF, que permitiam a concessão da liminar, ainda que não fosse caso das hipóteses previstas no artigo 59, ampliando as hipóteses contidas na antiga redação.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 420 e 421), faz a distinção entre as liminares previstas no artigo 59 e as antecipações de tutela do artigo 273 do Código de Processo Civil:

Para que o juiz defira a medida liminar a que se refere o parágrafo único do art. 59, basta que o autor comprove a ocorrência das hipóteses ali previstas.

[...] É suficiente, portanto, o *fumus boni iuris*, o mesmo que informa a tutela cautelar.

A aferição é objetiva, devendo a prova documental constar da inicial.

Já a antecipação da tutela de mérito exige pressupostos diversos, ou seja, a verossimilhança da versão do autor, baseada em cálculos de probabilidade, e o perigo de retardamento.

Os critérios, portanto, são diversos, e não colidem.

[...] Como se vê, o art. 273 do Código de Processo Civil veio a trazer normas que se somam às do parágrafo único do art. 59 da Lei nº 8.245/91.

Observa-se que o renomado autor permitia a antecipação de tutela nos casos não abarcados pelo artigo 59. O parágrafo 1º do artigo 59 elencava cinco hipóteses de despejo liminar para desocupação em quinze dias, independente da audiência da parte contrária (*inaudita altera parte*) e desde que, prestada caução no valor de três meses de aluguel. Por sua vez, a Lei n.º 12.112/09 introduziu quatro novas possibilidades de despejo liminar no aludido artigo.

Não obstante a nova hipótese de despejo liminar em casos de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e encargos, o legislador concedeu ao locatário o direito de purgar a mora, impedindo a desocupação, consoante o parágrafo 3º do artigo 59 (acrescido pela Lei n.º 12.112/09).

Como bem observa Giancoli e Figueiredo (2010, p. 52), a expressão “conceder-se-á liminar” atribui força cogente à lei, dessa forma, não pode o juiz atuar de maneira discricionária, devendo conceder a medida, se estiverem presentes os requisitos.

Assim sendo, caso o locador apresente uma das hipóteses previstas no parágrafo 1º do artigo 59 e preste a caução no valor de três meses do aluguel, obterá a desocupação do imóvel em quinze dias.

Importante ressaltar, para que seja concedida a medida liminar, em todas as hipóteses previstas no artigo 59, o locador deverá prestar caução no valor de três meses do aluguel vigente, cujo escopo é ressarcir o locatário, servindo como indenização mínima de perdas e danos, caso seja julgada improcedente a ação de despejo. Nada impede que o locatário ajuíze ação de indenização contra o locador, se a caução não for suficiente para cobrir os prejuízos por ele sofridos. Nesta hipótese, a caução será abatida, se tiver sido levantada pelo locatário. (BORJES, 2010, p. 50).

Essa caução difere daquela prevista nos artigos 37 e seguintes da Lei n.º 8.245/91. Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 59), explica:

Já falamos de caução ao analisarmos as garantias locatícias (arts. 37 ss). Ali se cuida de caução de direito material a garantir o negócio locacional. Depende de convenção das partes. Aqui a caução é legal e de cunho processual. Desempenha um papel específico no processo, qual seja, acautelar o direito do réu quanto a possível prejuízo. Pela sua natureza, é prestada no próprio bojo do processo de

conhecimento. A concessão da desocupação cautelar depende do requerimento do interessado e do comprovante do depósito.

Isabel Cristina Porto Borges (2010, p. 59), entende que essa caução não pode ser substituída pelo crédito que o locador tem a receber, pois isto só é permitido na execução provisória da sentença, ou seja, no despejo liminar não se tem certeza do débito reconhecido por sentença, como ocorre com a caução do artigo 64.

Segundo Giancoli e Figueiredo (2010, p. 57), o pedido de liminar deve ser feito com a inicial ou estar nela inserido, com o comprovante da caução. Se o autor não pleitear a desocupação nesse momento, deverá esperar a sentença de procedência, para então, solicitar a execução provisória.

A primeira hipótese de liminar incluída no rol do artigo 59 se refere à ação de despejo com fundamento na necessidade de realizar reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, que não possam ser executadas com a permanência do locatário, ou podendo, ele se recuse a consenti-las, tal hipótese está descrita no inciso VI, do parágrafo 1º do artigo 59.

Segundo Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 77), se a reparação for urgente a ponto de colocar em risco a integridade dos que habitam no imóvel, a liminar poderá ser concedida ainda que não haja determinação do Poder Público.

Com base no artigo 26 da Lei do Inquilinato<sup>68</sup>, mister se faz esclarecer, que é obrigação do locatário consentir com as reparações urgentes quando o imóvel necessitar, sendo que sua discordância em tal obrigação legal, acarretará a rescisão contratual e o consequente despejo.

Ressalta Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 50), que os reparos urgentes previstos no inciso VI do artigo 59 diferem dos previstos no artigo 26, pois estes não são determinados pelo Poder Público, são obras que devem ser realizadas para que o imóvel fique em condições de habitabilidade, visando a segurança do locatário.

Para Giancoli e Figueiredo (2010, p. 56), o artigo 9º citado no artigo 59, parágrafo 1º, inciso VI, elenca duas hipóteses diferentes, sendo uma de retomada (mesmo que o inquilino consinta para as realizações dos reparos urgentes, estes não podem ser realizados com a presença dele) e, outra de rescisão contratual com consequente despejo (quando tratar-

---

<sup>68</sup> **Art. 26.** Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

**Parágrafo único.** Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

se de obras que possam ser realizadas com a permanência do locatário no imóvel, porém, ele se recuse a consenti-las).

A redação anterior à Lei n.º 12.112/09 não previa concessão de liminar, apenas permitia o desfazimento da locação para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público (artigo 9º, IV da Lei n.º 8.245/91<sup>69</sup>). Havia possibilidade de conseguir uma tutela antecipada, de forma excepcional, quando preenchidos os requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a Lei n.º 12.112/09 veio suprir essa falha, haja vista ter incluído um inciso específico para esse tipo de despejo, para tanto, o locador deverá instruir a inicial com a intimação remetida pela autoridade pública determinando a realização dos reparos e, a recusa do locatário em consentir ou, a impossibilidade de fazer os reparos com o locatário dentro do imóvel (BORJES, 2010, p. 51).

A segunda hipótese de liminar trazida pela Lei n.º 12.112/09 encontra previsão no inciso VII, do parágrafo 1º do artigo 59 e, diz respeito ao término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do artigo 40<sup>70</sup>, caso o locatário não apresente nova garantia, apta a manter a segurança inaugural do contrato, ao final do prazo de trinta dias, a atual redação autoriza o despejo, com possibilidade de liminar para desocupação em quinze dias.

Nesse sentido, dispõe Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 79):

Seja como for, em todos esses casos de insubsistência da garantia, nos termos do parágrafo único do art. 40, o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação e ação de despejo. E esta ação de despejo, agora, conta com a possibilidade de liminar para desocupação em 15 dias.

Logo, quando notificado pelo locador sobre a exoneração do fiador, o inquilino deverá no prazo de trinta dias apresentar nova garantia locatícia, sob pena de rescisão contratual.

Trata-se, segundo Giancoli e Figueiredo (2010, p. 56), de hipótese que visa garantir maior agilidade ao despejo, pois a ausência de apresentação de nova garantia acarreta instabilidade na relação locatícia, fazendo com que os interesses do locador sejam prejudicados.

---

<sup>69</sup> **Art. 9.º** A locação também poderá ser desfeita:

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.

<sup>70</sup> **Art. 40.** [...] **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.

De acordo com Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 52), “A novel legislação andou muito bem nesse aspecto, ao não permitir que a locação prossiga sem que tenha um outro garantidor, pois o fiador desonerou-se da obrigação”.

O inciso VIII, do parágrafo 1º do artigo 59 é a terceira hipótese acrescida pela Lei n.º 12.112/09, versa sobre a ação de despejo pelo término do prazo da locação não-residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 dias do termo ou do cumprimento da notificação comunicando o intento de ação de retomada.

Conforme matéria já estudada em tópicos anteriores, quando a locação for com prazo determinado, findo o prazo contratual, é obrigação do locatário devolver o imóvel ao locador, tal regra encontra-se também disposta no artigo 23, III da Lei do Inquilinato<sup>71</sup>, caso o locatário assim não proceda, poderá o locador intentar ação de despejo. Agora, com a nova redação do inciso VIII, haverá a possibilidade de liminar, independente de notificação, desde que a ação seja proposta em até trinta dias, contados do término da relação contratual.

Desse modo, conforme inciso VIII do artigo em comento, a ação deverá ser proposta em até trinta dias, contados do término do contrato ou da notificação comunicando o intento de retomada, ou seja, caso o locatário permaneça no imóvel, findo prazo contratual, por mais de trinta dias sem oposição do locador, a locação se transformará em locação por prazo indeterminado e, nesse caso, o locador somente poderá retomar o imóvel após notificar o locatário, concedendo-lhe prazo de trinta dias para desocupação voluntária, transcorrido esse lapso temporal, caso o locatário não desocupe voluntariamente o imóvel, poderá o locador propor ação de despejo.

Na redação antiga, a Lei n.º 8.245/91 não previa a possibilidade de liminar na ação de despejo por denúncia vazia (apenas por ter esgotado o prazo contratual).

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 52) “a alteração foi muito importante, na medida em que igualmente agilizou as ações de despejo por denúncia vazia, de locações não-residenciais, previstas nos arts. 56 e 57, que não têm direito à renovatória”.

Dispõe Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 370):

No largo espectro das locações não-residenciais, algumas merecem proteção especial, em homenagem à existência de um fundo empresarial, que justifica ser preservado, em função de sua densidade econômica e social. São aquelas que preenchem as condições elencadas no art. 51, e para as quais prevê a lei o direito potestativo à renovação compulsória do contrato, a ser exercido mediante o ajuizamento da ação renovatória.

---

<sup>71</sup> **Art. 23.** O locatário é obrigado a:

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

As demais, ao contrário, ficam desprotegidas, estabelecendo o art. 56 que o contrato para fins não-residenciais por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Criou-se, assim, uma condição resolutiva, que se opera automaticamente, *ex vi legis*, permitindo ao locador, advindo o termo final do contrato, denunciá-lo, sem precisar alegar o motivo, despedindo o locatário.

Explica Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 80), igualmente haverá possibilidade de concessão de liminar para desocupação no prazo de quinze dias, no caso de o locador não se manifestar sobre a retomada do imóvel, passados trinta dias do termo do contrato. Todavia, nessa situação, a locação se prorroga por prazo indeterminado, e se o locador optar pela retomada, deverá notificar o locatário para que desocupe voluntariamente o imóvel em trinta dias, somente após escoado esse prazo é que o locador poderá propor a ação de despejo. A diferença, é que se o locador propor a ação em até trinta dias do término do prazo contratual, não precisará comunicar o locatário.

Para a locação não-residencial, a denúncia sempre foi a vazia ou imotivada. Mesmo assim, o processo se estendia por muitos anos, pois permitia protelações por parte do locatário, o que dificultava bastante a retomada definitiva do imóvel locado. A tutela antecipada (artigo 273 do CPC) às vezes era admitida e outras não, ou quando comprovado o propósito manifestamente protelatório do direito de defesa do inquilino, ou ainda, desde que o locador oferecesse caução de três meses de aluguel (artigo 59, parágrafo 1º), o que resultava em verdadeiro disparate frente à redação da lei processual civil (BORJES, 2010, p. 52).

Ressalta Giancoli e Figueiredo (2010, p. 56):

A natureza do prazo é decadencial, pois afasta completamente a possibilidade de desocupação liminar, restando ao locador apenas a possibilidade de formular pedido de tutela antecipada, sujeitando-se aos requisitos processuais do art. 273 do CPC.

Portanto, mesmo com a novidade trazida pela lei, embora seja possível a desocupação liminar, o locador deve estar atento ao prazo, pois caso decaia do seu direito, somente lhe restará a tutela antecipada, sujeitando-se aos requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil<sup>72</sup>, ou seja, se não observar os prazos, somente poderá ajuizar ação de

---

<sup>72</sup> **Art. 273.** O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I- haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

despejo com fulcro nos artigos 56<sup>73</sup> e 57<sup>74</sup>, e não terá direito a liminar do artigo 59, parágrafo 1º. (SCAVONE JUNIOR, 2010, p. 80).

De acordo com Giancoli e Figueiredo (2010, p. 56), o mercado imobiliário é um importante meio de investimento patrimonial. Essa nova hipótese acelera a retomada dos imóveis nas locações não-residenciais, antes, com a lentidão na prestação jurisdicional e a indisponibilidade dos imóveis, os proprietários se submetiam a perdas patrimoniais expressivas.

Destarte, a única proteção aferida à locação não-residencial é o contrato estar vigendo por prazo determinado. Pois, se assim não for, estará o inquilino sujeito a ação de despejo com ou sem pedido liminar.

Por fim, a última hipótese, esculpida no inciso IX, do parágrafo 1º do artigo 59, estabelece a desocupação mediante concessão de liminar na ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, desde que, não haja no contrato nenhuma das garantias previstas no artigo 37<sup>75</sup>, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independente de motivo.

A principal obrigação do locatário sempre foi o pagamento dos aluguéis (artigo 23, I da Lei do Inquilinato). Entretanto, não havia previsão de desocupação mediante concessão de liminar na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos. Agora, é permitida inclusive, ação de despejo que tenha unicamente como fundamento a ausência de pagamento de encargos (despesas ordinárias de condomínio e impostos), ainda que os aluguéis tenham sido pagos (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 80).

Mister se faz esclarecer, conforme Giancoli e Figueiredo (2010, p. 57), “[...] a hipótese possui requisitos cumulativos, quais sejam: a) a falta de pagamento do aluguel ou outro encargo da locação; e b) a inexistência ou extinção de garantia contratual”.

Explica Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 276):

---

<sup>73</sup> **Art. 56.** Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

**Parágrafo único.** Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

<sup>74</sup> **Art. 57.** O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

<sup>75</sup> **Art. 37.** No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Trata-se sem dúvida, do motivo mais imperioso para a desocupação imediata do imóvel, superando a urgência dos demais incisos. A falta de pagamento de aluguéis é a mais grave infração contratual e exige tratamento judicial rápido. O legislador, no entanto, não avançou tanto quanto se esperava, pois o despejo liminar somente é autorizado quando o contrato estiver desprovido das garantias locatícias possíveis (art. 37).

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 56 e 57), o inciso IX traz a principal modificação à Lei do Inquilinato. Antes da nova redação, esse despejo apenas podia ser proposto com fulcro no artigo 62, da Lei n.º 8.245/91 e não havia possibilidade de liminar. Por isso, o Tribunal de Justiça de São Paulo, vinha admitindo a tutela antecipada do despejo (artigo 273 do Código de Processo Civil), mas somente depois de constatar o abuso de direito de defesa e a falta da purga da mora, e após a contestação. O artigo 64 exigia que o juiz fixasse caução de doze a dezoito meses de aluguel (a atual redação do artigo 64<sup>76</sup> diminuiu esses valores), caso o locador quisesse fazer uso da execução provisória, assim, não raras vezes, o locador era obrigado a esperar o julgamento final da causa para retomar o imóvel.

Desse modo, a nova hipótese de liminar poderá aquecer o mercado imobiliário, pois os locadores se sentirão mais protegidos, conforme entendimento de Lucas Vidon Galvão do Rio Apa (s.d. ; s.p.):

Por um lado, a introdução da concessão de liminar para desocupação em 15 (quinze) dias do imóvel em virtude da falta de pagamento do aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 tende a aquecer o mercado imobiliário. Tendo em vista o caráter facultativo da exigibilidade da garantia locatícia acarretando menor dificuldade para formação do negócio, estímulo de confiança para donos de imóveis ociosos ofertarem o mesmo ao mercado de locação e, conseqüentemente, o aumento da oferta, provavelmente irá reduzir o valor dos aluguéis, o mercado de locações e, indiretamente, a economia como um todo se desenvolverá.

No mesmo sentido, dispõe o site Secovi-DF Sindicato da Habitação (s.d. ; s.p.):

A nova lei objetiva em linhas gerais conduzir o mercado imobiliário a um melhor nível de segurança jurídica e celeridade processual, atendendo aos crescentes apelos da sociedade brasileira.

A oxigenação da lei do inquilinato permitirá o setor expandir-se, gerando novos investimentos e principalmente moradia digna aos cidadãos. É o que se espera para um mercado que contempla quase 6,5 milhões de contratos ativos, que apresenta três milhões de imóveis ociosos e para um Brasil que necessita de quase 8 milhões de moradias.

---

<sup>76</sup> **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.

Contudo, Isabel Cristina Porto Borges (2010, p. 95), adverte que nem sempre será interessante dispensar a garantia:

[...] deve-se ter cautela ao afirmar que a nova lei dispensará qualquer modalidade de garantia locatícia, e nem se deve acreditar que a dispensa de um fiador será muito mais interessante para o locador, apenas porque a lei permite, neste caso, a ação de despejo com possibilidade de liminar para a desocupação em 15 dias, desde que prestada, pelo locador, uma caução de três meses de aluguel.

Para abrir-se mão de uma garantia que assegure ao locador o recebimento do seu crédito é preciso analisar-se com muito cuidado a pessoa do locatário, seu cadastro, sua vida pregressa, a fim de apurar sua idoneidade.

Assim sendo, o locador pode optar por contratar sem garantias para, posteriormente, se houver inadimplemento por parte do locatário, se valer do despejo liminar. No entanto, deve estar atento ao fato de que suas chances de receber diminuirão, pois caso o locatário não pague, não haverá garantia para responder pela dívida.

Sobre as novas hipóteses de despejo liminar descritas nos incisos VIII e IX, dispõe Ney Bastos (s.d. ; s.p.):

[...] Tratava-se, sem dúvida, de verdadeira aberração jurídica, violadora do exercício do direito constitucional à propriedade, sem que me pareça razoável a desculpa de defesa da dignidade da pessoa humana do locatário, pois este era sabedor do prazo do contrato.

O que acontecia na prática é que o locatário permanecia no imóvel por longo período, mesmo depois de findo o prazo contratual ou mesmo sem o pagamento dos aluguéis contratados.

A meu ver, sem embargos de entendimento diverso, esta é uma das mais importantes alterações da norma, retirando das costas do locador fardo deveras pesado, para distribuí-lo entre as partes.

Creio inclusive que quanto ao atraso de aluguéis (a principal obrigação do locatário), o legislador foi tímido, pois exige que o atraso esteja cumulado com a falta de qualquer das garantias do art. 37, quando acredito que bastava o atraso por um certo período para que fosse possível a liminar do despejo. Destaco, o direito à moradia do cidadão é tarefa que incumbe ao Estado e não ao locador.

Por fim, a Lei n.º 12.112/09 adicionou ao artigo 59 o parágrafo 3º, assim, no caso do inciso IX, o locatário poderá, a fim de evitar a rescisão locatícia e impedir a liminar, dentro dos quinze dias concedidos para desocupação do imóvel, efetuar depósito judicial da totalidade dos valores devidos, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei do Inquilinato<sup>77</sup>.

<sup>77</sup> **Art. 62.** [...] 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;

Leciona Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 81), que a concessão de liminar por falta de pagamento com desocupação em quinze dias se condiciona à ausência de depósito judicial do valor devido no prazo para desocupação. Para ele, o juiz poderá, ao determinar a citação, conceder a liminar e condicionar sua eficácia à ausência do depósito, de modo que o locatário seja citado e informado da concessão da liminar caso não deposite o valor devido dentro do prazo de quinze dias, contados da própria citação.

Assim, não basta o requerimento da purga da mora pelo locatário nos quinze dias assinados para a desocupação voluntária. A lei exige que seja efetuado o depósito integral dos valores devidos, nos moldes do inciso II do artigo 62 da Lei do Inquilinato.

Esclarece Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 60):

Embora seja facultado ao locatário a purga da mora, não se poderá admitir que ele se aproveite desta situação para retardar o despejo, litigando de má-fé e abusando do seu direito, pois se oferecer um valor inferior à totalidade do débito, a lei não lhe faculta a complementação, e o despejo concedido liminarmente deverá ser efetivado, ainda que tenha havido parcial pagamento do débito.

Deve ser possibilitado ao locador o levantamento desse valor, ainda que incompleto, e a ação despejatória prosseguirá pela diferença, principalmente, se tiver sido cumulada com a cobrança, já que se trata do inciso IX, cuja locação está desprovida de garantia, mas sem que o locatário possa permanecer no imóvel locado.

A purga da mora sendo regularmente provida terá o efeito de impedir a execução da liminar, bem como, evitar a rescisão do contrato e o despejo definitivo. Dessa forma, extingue-se o processo, sem o decreto do despejo, entretanto, o inquilino será responsabilizado pelos encargos sucumbenciais, por ter ocasionado a demanda (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 20).

Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 59) avisa, que poderá surgir dúvidas quanto a valores exorbitantes, indicados na inicial e a integralidade do depósito. Desse modo, o juiz deverá com seu bom senso, avaliar o caso concreto e chegar à solução quanto à “totalidade dos valores devidos”.

Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 61), entende ser necessário aplicar o parágrafo único do artigo 62<sup>78</sup>, proibindo o direito de purgar a mora, se o locatário já tiver feito uso dessa benesse nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. Pois, para ela, se essa vedação é aplicada ao despejo por falta de pagamento com

---

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;

<sup>78</sup> **Art. 62.** [...] **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.

contrato que tenha garantia locatícia (artigo 62), com muito mais razão deverá ser aplicada ao contrato desprovido de garantia.

Em suma, a Lei n.º 12.112/09 trouxe quatro novas hipóteses de despejo liminar com prazo de quinze dias para desocupação e, a possibilidade da purga da mora, nos casos de despejo fundado na falta de pagamento de aluguel e acessórios, quando a locação estiver desprovida de garantias.

Cumpre anotar, que os artigos 60 (prova da propriedade nas ações de despejo fundadas em pedido para reforma ou demolição do prédio locado) e, 61 (concordância do réu e prazo para desocupação) da Lei n.º 8.245/91 não foram alterados pela Lei n.º 12.112/09.

## 5.6 Artigo 62

Redação original do artigo 62 e seus incisos:

**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, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - [...]

VI - [...]

**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.

Nova redação do artigo 62 e seus incisos:

**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:

- 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;

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.

Conforme matéria estudada anteriormente, o pagamento do aluguel é a mais importante obrigação do locatário (artigo 23, I), logo, quando o locatário estiver em mora com suas obrigações locatícias (aluguel, acessórios), o locador poderá ajuizar ação de despejo por falta de pagamento, objetivando a rescisão do contrato de locação e a desocupação do imóvel, com fulcro no artigo 62.

Adverte Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 64), “O art. 62 trata da ação de despejo por falta de pagamento que não permite a concessão da liminar prevista no art. 59, § 1º, inc. IX<sup>79</sup>, pois atinge contratos de locação que possuem garantia locatícia”.

O artigo 62 da Lei n.º 8.245/91 versa sobre a possibilidade da ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, com a nova redação, trazida pela Lei n.º 12.112/09, o *caput* do artigo supracitado traz novas possibilidades, dentre elas, o descumprimento das obrigações concernentes ao aluguel provisório, às diferenças dos aluguéis, ou exclusivamente os acessórios do contrato, ou seja, qualquer encargo locatício que não tenha sido regularmente cumprido pelo locatário.

Todavia, essas hipóteses já existiam, conforme ensinamento de Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 483):

Também será possível requerer a ação de despejo ainda que estejam os aluguéis em dia, referindo-se a mora, unicamente, aos encargos da locação. Assim é que caberá a ação de despejo se estiver o locatário atrasado no pagamento dos impostos, inclusive IPTU, taxas, condomínio, diferenças de aluguel apuradas em ação revisional ou renovatória, ou qualquer outro encargo decorrente da locação, legal ou contratualmente exigível, sendo irrelevante argüir que o aluguel está em dia. É por isso que o art. 62 se refere, expressamente, “à falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação”, aí englobando, de maneira genérica, tudo o que decorrer do contrato, e que tenha natureza de obrigação pecuniária.

Explica Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 22), que o *caput* da redação anterior gerava dúvidas quanto ao seu cabimento. Dessa forma, a atual redação solucionou esse problema, e a ação de despejo por falta de pagamento pode fundar-se em: aluguéis e acessórios da locação; aluguel provisório arbitrado liminarmente na ação revisional (art. 68, inciso II<sup>80</sup>) ou incidentalmente na ação renovatória (art. 72, parágrafo 4º<sup>81</sup>), diferenças de aluguéis apuradas ao final das ações renovatórias ou revisionais e somente acessórios da locação, tais como, impostos, honorários, juros, multa, encargos de condomínio, etc.

---

<sup>79</sup> **Art. 59.** [...] § 1º [...] 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.

<sup>80</sup> **Art. 68.** [...] 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;

<sup>81</sup> **Art. 72.** [...] § 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 64), a nova redação confere duas opções ao locador, podendo escolher entre executar os valores nos próprios autos da renovatória ou revisional ou, intentar ação de despejo por falta de pagamento (se não houver divergência sobre o valor do aluguel provisório). Logo, ao locador, cabe eleger a alternativa que melhor lhe aprouver, caso contrário seria inócua a nova redação que permite o despejo.

O inciso I do artigo 62 trata da ação de despejo, que poderá ser cumulada com a cobrança dos aluguéis e acessórios, devendo ser apresentado com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito. No que tange à cumulação de pedidos, a nova redação estabelece a necessidade de citar o locatário para responder ao pedido de rescisão e, o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança.

Antes da nova redação, muito se discutia sobre a inclusão do fiador no polo passivo da demanda, conforme leciona Pery Pereira (2003, p. 107):

De fato, na ação de despejo o réu é somente o locatário, podendo o fiador ser apenas notificado da propositura da ação, sem passar a integrá-la como parte, mas somente tendo dela conhecimento. Já na ação de cobrança, os demandados poderão ser inquilino e seu fiador, em conjunto, ou apenas qualquer um deles separadamente, em face da obrigação solidária que normalmente é ajustada nos contratos de locação. A cumulação da ação de despejo por falta de pagamento do aluguel e acessórios com ação de cobrança desses mesmos encargos tem sido objeto de polêmica entre os doutos, gerando também controvérsias na jurisprudência.

Antes, existiam duas correntes, a primeira defendia a impossibilidade da cumulação, com fundamento no artigo 292 do Código de Processo Civil<sup>82</sup> (permite apenas a cumulação de ações em face do mesmo réu, por isso o fiador não poderia ser réu); a segunda admitia a cumulação, visto que o litisconsórcio se apresenta apenas quanto ao pedido de cobrança, além de importar em economia processual, também se apoiavam no princípio da especialidade, em que a lei especial (artigo 62, I) derroga a geral (artigo 292 CPC). Assim, a lei abarcou a segunda corrente (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 91).

Ressalta Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 25), que a exigência de que o locador proponha duas ações (despejo e executiva) se mostra incompatível com a economia

---

<sup>82</sup> **Art. 292.** É permitida a cumulação, num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão.

§ 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação:

I - que os pedidos sejam compatíveis entre si;

II - que seja competente para conhecer deles o mesmo juízo;

III - que seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.

§ 2º Quando, para cada pedido, corresponder tipo diverso de procedimento, admitir-se-á a cumulação, se o autor empregar o procedimento ordinário.

processual e a efetividade da tutela jurisdicional, haja vista a Lei possibilitar a resolução de todas as pretensões contra o locatário numa ação só.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 497), já se posicionava a respeito da divergência:

Vedando-se a cumulação, perde o dispositivo grande parte do interesse prático que o inspirou, já que de pouco adiantará aparelhar a cobrança apenas contra o locatário, quase sempre insolvente, após o desalijo.

Ousamos afirmar que, ao permitir, expressamente, a cumulação do pedido do despejo por falta de pagamento do aluguel e/ou encargos, com o de sua cobrança, o legislador teve em mira a figura do fiador, e não do locatário, pois a realidade forense nos ensina que é daquele, e não deste, que emana a última esperança do locador de receber seu crédito.

Vedar a cumulação em face do fiador, que é terceiro interessado, é tornar inócua, letra morta, a regra do inciso I do art. 62.

Segundo Giancoli e Figueiredo (2010, p. 60), “Trata-se, portanto, de hipótese específica de litisconsórcio obrigatório e unitário em relação ao pedido de cobrança”.

De acordo com Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 67), esse entendimento é extremamente correto, pois se o fiador não for citado, não poderá ser reconhecido como devedor no título executivo, de acordo com o artigo 568, I do Código de Processo Civil<sup>83</sup>, sob pena também, de ferir o contraditório e a ampla defesa.

Nesse sentido, explica Humberto Theodoro Júnior, (2010, p. 24 e 25):

É importante a inserção do fiador no polo passivo da ação, porque, não figurando como parte passiva na demanda, a sentença não fará contra ele coisa julgada, e não permitirá ao locador executá-la, nos moldes do art. 475-J do CPC, sobre o patrimônio do garante.

A ausência do fiador na relação processual do despejo não elimina a garantia fidejussória existente. Sua exigência, no entanto, reclamará a propositura de ação própria, não podendo ser tratada como mero efeito da condenação isolada do locatário.

O contrato de fiança é, em si, título suficiente para abrir ação de execução (CPC, art. 585, III). Esta, porém, será uma execução de título extrajudicial, passível de questionamentos muito maiores do que os permitidos perante o “cumprimento da sentença” (título judicial, revestido da intangibilidade própria da *res iudicata*) e não compreenderá os encargos processuais impostos apenas ao sujeito passivo da ação de despejo.

Assim, a nova redação do inciso I do artigo 62, esclarece que o inquilino será citado para responder as duas ações (rescisão e cobrança) e o fiador tão-somente para a ação de cobrança.

Nesse sentido, dispõe Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior (s.d.; s.p.):

<sup>83</sup> **Art. 568.** São sujeitos passivos na execução:

I - o devedor, reconhecido como tal no título executivo;

Assim, 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).

A inicial deve estar acompanhada do cálculo discriminado do valor do débito, cabendo ao autor explicitar exatamente o valor e os acréscimos que entende serem devidos (não podendo ser genérica a afirmação do débito), para que o devedor possa purgar a mora ou se defender de parcelas que não concorda (VENOSA, 2010, p. 285).

A atual redação do inciso II fixa o prazo de 15 (quinze) dias após citação para que o fiador e o locatário depositem o débito reclamado, evitando a rescisão contratual. Antes, era necessário o requerimento no prazo da contestação, para que fosse autorizado o pagamento do débito.

Dispõe Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 68) “A nova redação é claríssima: o locatário ou o fiador, pretendendo evitar a rescisão da locação, deverão, no prazo da contestação, efetuar o pagamento integral do débito, sem a necessidade de requerer autorização judicial”.

Nesse sentido, explica Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 93):

Com isso, em razão da pleora de feitos que asoberba o Poder Judiciário, o prazo de quinze dias para pagamento só começava a fluir depois que o requerimento para pagamento fosse juntado aos autos, encaminhado ao juiz para deferimento, retornasse ao cartório, e, finalmente, fosse providenciada a efetiva publicação contendo a intimação do deferimento. Agora, ainda que o locatário-réu concorde com o cálculo e resolva não contestar, mas apenas purgar a mora, deverá efetuar o depósito no prazo de quinze dias contados da efetiva citação, respeitados os critérios de contagem do Código de Processo Civil [...].

Conforme salienta Giancoli e Figueiredo (2010, p. 62), a purgação não depende mais de autorização e deve ser realizada no prazo de quinze dias, contados da citação, independente da juntada aos autos do mandado citatório, ou seja, trata-se de mandado único, no qual constará a possibilidade de purgar a mora ou oferecer contestação.

Dessa forma, agiliza-se o procedimento da ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, não permitindo que ela se arraste por muito tempo, pois, antes da atual redação, o locatário, mesmo aquiescendo com os valores indicados na inicial, apenas solicitava no prazo da contestação, autorização para saldar o débito.

O inciso III, por sua vez, estabelece que, se o depósito não for integral, o locatário poderá complementar a diferença no prazo de dez dias da sua intimação. Caso não

seja efetuada a complementação, a ação de despejo seguirá pela diferença apontada pelo locador, conforme dispõe a nova redação do inciso IV.

Neste sentido, dispõe Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 68):

Se o locador alegar que o depósito não é completo, justificando a diferença, poderá o locatário complementar a diferença no prazo de dez dias, contando da ciência desta manifestação. Vê-se daí, que o locador terá de demonstrar porque não é o depósito completo, qual é a diferença e porque é ela devida. Além disso, deve estar atento que o locatário tome ciência de sua impugnação. O locatário nos dez dias seguintes, poderá complementar o depósito.

Não basta o locador discordar do valor, este deverá fundamentar o pedido, comprovando no processo a existência da diferença e, requerer a intimação do réu ou de seu procurador, para que efetue o complemento do depósito dentro do prazo de dez dias (BORJES, 2010, p. 69).

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 26 e 27), realizada a purga da mora, o locador será ouvido e, poderá impugnar o depósito se entender que não é integral (justificando a diferença apontada). Da impugnação, o locatário terá o prazo de dez dias para complementar o depósito. A intimação para complementação poderá ser dirigida ao locatário ou ao seu advogado, a requerimento do locador.

Segundo Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 94):

A redação anterior não deixava clara a possibilidade de a intimação para complementação ser dirigida ao patrono do locatário-réu e, nesta medida, o inciso III, com a nova redação, expressamente prevê a intimação do advogado por carta, hipótese que na prática será pouco usual, ou por intimação efetivada através de imprensa oficial a requerimento do autor, como, aliás, já ocorria, a par da imprecisão da antiga redação do inciso III do art. 62.

Por fim, cumpre anotar, que a nova redação do artigo 62, inciso II, trouxe modificações consideráveis, haja vista não ser mais necessária autorização judicial para que o locatário ou o fiador efetue a purga da mora, uma vez que se trata de benefício concedido pela lei.

Determina a nova redação do inciso IV, oferecida pela Lei n.º 12.112/09, se o depósito não for “integralmente” complementado, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença e o locador poderá levantar a quantia que foi depositada.

Dispõe Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 504), que o locatário tinha duas alternativas para elidir a pretensão do autor: ou purgava a mora, ou contestava o pedido, demonstrando sua ilicitude, sendo incompatíveis as duas opções. No entanto, a jurisprudência

do STJ, já vinha considerando que nem sempre havia uma total repugnância entre as duas medidas, desse modo, se fosse possível fracionar o valor em verbas bem distintas e a discordância se limitasse a uma delas, seria viável o depósito das incontroversas, e admissível a contestação sobre as outras. Sendo essa última corrente (purgação parcial) também defendida por Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 520).

Conforme ensinamento de Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 95) quando a lei fala em alegação de depósito não integral, está fazendo menção às diferenças existentes entre a data da planilha que instruiu a inicial e a data do depósito. Se o inquilino depositar valor inferior ao descrito na planilha, sem contestar a ação justificando a diferença, a ação deve ser julgada de plano, com a decretação do despejo. Assim, caso o locatário pretenda contestar a ação, deverá fazê-lo expressamente, juntando com a contestação, depósito do valor que entende correto.

Leciona Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 62), como há possibilidade de cumulação de pedidos, haverá situações que só a prática demonstrará a solução. Pois o princípio geral de incompatibilidade de purgação de mora com a contestação persiste. Entretanto, a própria lei permite que o devedor pague o que entender incontroverso, e discuta parte do débito. Tanto é assim, que é permitido ao locatário complementar o depósito, se o locador entender que a oferta não é integral. Caso ele não complemente, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, e o locador poderá levantar o valor incontroverso.

Nesse sentido, Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 28):

Ora, se a lei admite que, mesmo incompleto o depósito em relação à pretensão do autor, a ação deve prosseguir com base na controvérsia instalada em torno da diferença, é claro que a lei não exclui a possibilidade de requerimento de purga da mora por valor inferior àquele reclamado na inicial; nem impede o demandado de submeter à decisão judicial defesa fundada em excesso na exigência do locador.

O parágrafo único do artigo 62, não admitia a emenda da mora, se o inquilino tivesse usufruído dessa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Nesse sentido, dispõe Gil do Santos (1999, p. 339):

Não será possível purgar a mora, quando, por duas vezes, nos doze meses anteriores à propositura da demanda, o locatário já o tiver feito. Nessa hipótese, o locador deve instruir a petição inicial com a prova da existência das duas ações anteriores, bem como da data em que foi emendada a mora nas duas oportunidades, para que se verifique se incide a lei vedando a terceira purga.

Na distribuição da ação, era verificado, se nos doze meses anteriores, não havia ocorrido por duas vezes, a purgação. Caso contrário, ou seja, se o locatário já tivesse feito uso dela, seu direito de purgar a mora era considerado abusivo e o inquilino era despejado de qualquer maneira (SIMÃO, 2008, p. 141).

Grande alteração trouxe a Lei n.º 12.112/09 para a redação do parágrafo único do artigo 62, não será admitida a emenda da mora, se esta já tiver sido utilizada 01 (uma) vez nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. A atual redação dobrou o tempo em relação ao texto original, que era de 12 (doze) meses, e diminuiu para apenas uma vez, assim, a emenda passou a ser um mecanismo mais restrito.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 28 e 29):

A Lei nº 12.112, foi muito mais severa na repressão ao abuso no exercício da faculdade de elidir o despejo mediante purga da mora em juízo. A nova redação dada ao parágrafo único do art. 62 da Lei de Inquilinato priva do mencionado benefício todo inquilino que dele já houver usufruído nos últimos 24 *meses*. Basta, pois, que nos dois anos anteriores à nova ação de despejo o locatário tenha uma única vez utilizado a faculdade em questão para que fique dela excluído.

Explica Luiz Antonio Scavone Junior (2010, p. 96):

É óbvio que, ainda que já tenha utilizado essa faculdade nos vinte e quatro meses anteriores, o locatário terá que pagar.  
Apenas, nessa eventualidade, não poderá permanecer no imóvel, salvo acordo com o locador, posto que o juiz será obrigado a decretar o despejo.  
Caberá ao locador, ao propor a ação de despejo, informar o juízo, juntando cópias do processo anterior ou certidão, aptos a provar a distribuição de outra ação em face do mesmo contrato e locatário nos vinte e quatro meses anteriores, requerendo a decretação do despejo.

Logo, nota-se, assim como na antiga redação da Lei n.º 8.245/91, a nova redação do parágrafo único do artigo 62, mantém a limitação temporal, porém de forma mais restrita, limitando o uso da purgação para uma vez a cada vinte e quatro meses.

Ensina Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 525), que nas ações de despejo por falta de pagamento, a lei confere ao inquilino um extraordinário favor, que é o de evitar a rescisão do contrato, por meio da emenda da mora. Contudo, essa faculdade tem limites, para que não haja abuso do direito.

Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 293 e 294), esclarece sobre o princípio do abuso do direito:

[...] A noção é supralegal. Decorre da própria natureza das coisas e da condição humana. Extrapolar os limites de um direito em prejuízo do próximo merece reprimenda em virtude de consistir em uma violação de princípios de finalidade da lei e equidade.

[...] A purgação da mora é um direito do devedor, mas sua reiteração pode converter-se num ato emulativo contra o credor, forçando-o continuamente a receber em juízo. A lei houve por bem colocar parâmetros ao alcance desse direito. O atual Código Civil trouxe o princípio para a lei expressa, no art. 187, colocando-o na seara dos atos ilícitos: *Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*

Igualmente é vedado ao locatário, com a intenção de burlar a lei, ingressar com a ação de consignação em pagamento para depositar os locativos em juízo, vez que se trata de finalidade ilícita. (MONTEIRO, 1999, p. 243).

Não podendo o locatário purgar a mora, também não poderá o fiador ou qualquer terceiro, sob pena de ocorrer fraude à lei (VENOSA, 2010, p. 294).

Sobre a alteração do parágrafo único do artigo 62, conclui Ney Bastos (s.d.; s.p.):

A alteração do parágrafo único, a meu ver, há de ser festejada, visto que conforme já ventilado algures, o direito à purgação teve seu gozo limitado.

[...] O que resta claro é que o legislador reconheceu que ao locador deixa de ser interessante manter um contrato de locação com quem é contumaz em atrasar o pagamento do aluguel, pois os prejuízos materiais nem sempre serão ressarcidos integralmente, somado ao fato de que o desgaste proveniente de quão tumultuado negócio jurídico é imaterial.

Enfim, continua havendo o direito de purgar a mora, mas agora, houve restrição a esse direito. Antes, era bem mais fácil o locatário inadimplente evitar o despejo e, compelir o locador a receber os aluguéis atrasados em juízo, por meio da purga da mora; agora, com a nova redação, o locatário que purgou a mora, nos vinte e quatro meses anteriores à distribuição da ação, não poderá fazê-lo. Desse modo, o atual texto do parágrafo único visa eliminar os abusos que emanavam dos locatários, quando da purga da mora.

## 5.7 Artigo 63

A redação anterior do artigo 63, “caput” e parágrafo 1º, alínea “b”, previa:

**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:

§ 1.º O prazo será de quinze dias se:

a) [...]

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

A redação atual do mesmo artigo estabelece:

**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.

§ 1.º O prazo será de quinze dias se:

a) [...]

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

A antiga redação do *caput* do artigo 63 estabelecia que, se a ação de despejo fosse julgada procedente, em regra, o juiz fixaria o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária.

Dispõe Humberto Theodoro Júnior (2009, p. 505):

Toda sentença de despejo deve fixar um prazo para desocupação voluntária do imóvel, cuja contagem se fará a partir da data da notificação do locatário para que cumpra o julgado (art. 65). Somente quando incurrer a sujeição espontânea do réu ao comando da sentença é que se lançará mão dos meios de coerção física para expulsá-lo do imóvel.

Conforme o exposto, na redação originária, apesar de não necessitar de uma nova ação, a execução da sentença dependia de sucessivos expedientes processuais, o que tornava o procedimento mais lento. O antigo artigo 63 estabelecia dois mandados de cumprimento, a notificação e o despejo, além da intimação normal da sentença, restando em verdadeiro descompasso frente ao processo de execução modernizado pelas reformas do Código de Processo Civil, em que as medidas de cumprimento da sentença se seguem automaticamente à decisão judicial, um simples mandado desencadeia e esgota a execução do julgado (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 31).

Para sobrepujar essa discrepância, o atual texto do *caput* do artigo 63, alterado pela Lei n.º 12.112/09 reza que nas ações de despejos julgadas procedentes, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária do imóvel pelo locatário.

Conforme ensinamento de Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 101), o mandado de intimação conterá o prazo para a desocupação voluntária e a ordem de despejo, caso o prazo seja desatendido pelo locatário, não mais haverá a necessidade de novo requerimento, ou seja, o despejo será executado com fundamento no mandado já expedido.

Segundo Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 72), ao contrário da antiga redação, não existe mais a intimação para que o locatário desocupe voluntariamente o imóvel, ao julgar procedente, o juiz automaticamente determinará a expedição do mandado de despejo, com o prazo para desocupação voluntária, que, segundo ela, deverá conter autorização para que o oficial de justiça empregue força e arrombamento, se necessário, caso o locatário não desocupe o imóvel no final do prazo.

De acordo com Amílcar (s.d. ; s.p.):

Em lugar de fixar prazo para desocupação voluntária e, posteriormente, determinar a expedição mandado de despejo, o juízo desde logo recorrerá a esta última providência, fazendo constar do documento ambas as informações, a fim de abreviar o procedimento.

Leciona Dilson Machado de Lima (2010, p. 49), os prazos para desocupação são variáveis, podendo ser de quinze dias, seis meses ou um ano, conforme exposto a seguir:

O prazo para desocupação será de quinze dias quando: a) houver decorrido mais de quatro meses entre a citação e a sentença de primeira instância; b) quando ocorrer infração legal ou contratual (conforme nova redação da alínea “b”, essa possibilidade foi estendida para todas as hipóteses do artigo 9º, conforme veremos abaixo); c) quando a locação prorrogar-se por prazo indeterminado, o locador poderá a qualquer tempo denunciar o contrato, desde que conceda o prazo de trinta dias para desocupação.

Será de seis meses a um ano o prazo para desocupação, quando se tratar de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, o juiz deverá prolatar a sentença de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares, consoante o parágrafo 2º do artigo 63.

Poderá, ainda, ser de um ano o prazo para desocupação, quando tratar-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, entidades religiosas, estabelecimentos de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, entidades religiosas, devidamente registradas, exceto nos casos em que houver decorrido mais de um ano entre a citação e a sentença de primeira instância, pois nesse caso o prazo será de seis meses, conforme estabelece o parágrafo 3º do artigo 63.

Os parágrafos do artigo 63 são exceções à regra geral descrita no *caput*, dessa forma, o prazo de desocupação voluntária será de trinta dias em todas as demais locações que não estiverem previstas nesses parágrafos.

Dessa forma, a nova redação agilizou o procedimento, nesse sentido, estabelece Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 31 e 32):

Tem-se, agora, um só mandado - o mandado de despejo - que será consequência automática da sentença de acolhimento do pedido de despejo formulado pelo locador desde a propositura da ação. De posse do mandado, o oficial intimará o inquilino para dar início ao prazo de desocupação voluntária. Findo ele, sem a restituição do imóvel, o despejo, já cominado no mandado, será cumprido, na sua função de desalojar o inquilino, forçadamente. Não se há mais, portanto, de pensar num mandado de notificação e num posterior mandado de despejo. Tudo se cumpre em função de um só mandado, que é expedido como consequência imediata da sentença de procedência do pedido de despejo.

O parágrafo 1º elenca as hipóteses cujo prazo de desocupação voluntária do imóvel (em caso de procedência da ação) é de 15 (quinze) dias. Conforme a nova redação (alínea “b”, do parágrafo 1º), o prazo é de 15 (quinze) dias se o fundamento da ação for qualquer dos incisos do artigo 9º<sup>84</sup>.

A redação anterior apenas aplicava este prazo se o despejo se desse por infração legal ou contratual; falta de pagamento de alugueres e encargos (art. 9º, inciso II e III) (AZEVEDO, 2002, p. 69).

Assim, com a mudança, o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel alcança todas as hipóteses do artigo 9º (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 102).

Segundo Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 72), a nova redação incluiu o despejo por falta de pagamento, fixando o prazo de quinze dias para a desocupação do imóvel, podendo a sentença ser executada provisoriamente independente de caução (artigo 64), para ela, ao alargar sua aplicação atingindo todos os incisos do artigo 9º, só pode estar se referindo àquele previsto no artigo 62, que não admite a concessão de liminar.

O parágrafo 4º trata da caução para o caso da sentença de despejo ser executada provisoriamente. Conforme ensinamento de Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 441), a inclusão desse parágrafo nesse artigo nada tem a ver com a matéria versada no *caput*. O artigo 63 trata sobre a fixação de prazos para a desocupação do imóvel e não da prestação

---

<sup>84</sup> **Art. 9.º** 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.

da caução na execução provisória, essa caução é tratada no artigo 64. Assim, o parágrafo 4º do artigo 63 deveria ser o caput do artigo 64, e este, deveria ser seu parágrafo, pois é exceção à regra da caução.

Passamos então, ao estudo do artigo 64, que trata da caução para execução provisória da sentença.

## 5.8 Artigo 64

Antes do advento da Lei n.º 12.112/09, estabelecia o artigo 64:

**Art. 64.** Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9.º, 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.

Após o advento da Lei n.º 12.112/09, estabelece o citado artigo:

**Art. 64.** Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9.º, 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.

Os recursos interpostos contra as sentenças nas ações locatícias, em regra, não têm efeito suspensivo, conforme ensina Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 33):

Nas ações de despejo, e nas ações locatícias em geral, a regra é não terem efeito suspensivo os recursos interpostos contra as sentenças (Lei nº 8.245, art. 58), o que possibilita o cabimento de execução provisória, tal como, aliás, se acha explicitado nos arts. 59, 63, § 4º, e 64, tanto para as decisões de antecipação de tutela como para as sentenças finais.

Dispõe Dilson Machado de Lima (2010, p. 50), “Portanto, para que haja execução provisória é necessária a prestação de caução nos termos do art. 64, §1º[...]”.

Gilmar Alves de Azevedo (2002, p. 70), comenta sobre a caução:

Caução é a garantia de que a obrigação que ela abona será satisfeita; é pois, a garantia do encargo assumido pelo devedor da prestação. Tanto pode ser real como fidejussória. A finalidade dessa garantia é assegurar eventual prejuízo ao réu. Reformada a decisão que decretou o despejo, a decisão anterior deixa de ter eficácia. Em síntese, executado o despejo, deveria ser possibilitado ao réu retornar ao imóvel. No entanto, a lei imagina que tal procedimento não é prático e é inconveniente na

grande maioria das vezes. Não podendo voltar ao seu estado anterior, a caução servirá de indenização pelos prejuízos sofridos pelo réu com a desocupação do imóvel reconhecida como indevida. Ainda que se coloque o inquilino no prédio, terá havido prejuízos. O valor da caução servirá de indenização mínima. Esta é reclamada, independentemente de qualquer prova, nos próprios autos.

A primeira mudança ofertada pela Lei n.º 12.112/09 ao artigo 64, foi o acréscimo do inciso III do artigo 9º<sup>85</sup> às hipóteses de dispensa de caução.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 447), já sustentava o erro evidente, visto que o dispositivo em comento (artigo 64) deveria reportar-se ao inciso III do artigo 9º e, não ao inciso II. Dessa forma, concluía que ao aludir a Lei ao inciso II, teria incluído por consequência lógica o inciso III, pois o pagamento do aluguel é a principal obrigação do locatário (artigo 23, I), assim, não faria sentido exigir a caução quando a causa de pedir é a ocorrência da maior de todas as infrações.

Assim, por meio de interpretação sistemática, vários Tribunais dispensavam a prestação de caução na hipótese do inciso III do artigo 9º, já que a falta de pagamento configura espécie de infração contratual (inciso II), logo, independia de caução em qualquer das hipóteses do artigo 9º (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 104).

Não obstante esse entendimento, havia posição em contrário, que entendia pela obrigatoriedade da caução, sob pena de violação à lei. Desse modo, a Lei n.º 12.112/09 acabou com essa divergência, dispensando a exigência da caução para o caso de ser executada provisoriamente a sentença proferida na ação de despejo por falta de pagamento, corrigindo essa injustiça, ou seja, além de não receber os aluguéis, o locador devia prestar caução para executar provisoriamente a sentença (BORJES, 2010, p. 80).

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 298):

A redação originária da lei mencionava as hipóteses dos incisos I, II, e IV do art. 9º, tendo, inexplicavelmente excluído o despejo por falta de pagamento de aluguel e demais encargos. Não havia razão para essa omissão, algo que somente recentemente, pela Lei n 12.112/09, foi corrigido.

Conclui-se, portanto, que na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis, o despejo será decretado e a execução provisória não mais dependerá de caução, conforme dispõe o *caput* do artigo 64.

Ressalta Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 105), que essa hipótese de dispensa de caução na execução provisória do despejo por falta de pagamento não se

---

<sup>85</sup> **Art. 9.º** A locação também poderá ser desfeita:

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

confunde com aquela que decorre da concessão da liminar prevista no inciso IX, do parágrafo 1º do artigo 59 (quando a locação é desprovida de garantia), pois nesta, a retomada exigirá prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Assim, na hipótese de despejo liminar (artigo 59), o locador deve prestar uma caução no valor de três aluguéis e, não seria justo ter que se submeter a uma caução tão mais elevada (até 18 aluguéis) para executar provisoriamente a sentença, visto que, nesta situação já houve uma sentença favorável a ele (BORJES, 2010, p. 80).

Dessa forma, o valor da caução também foi reduzido. Agora, com a nova redação, o valor mínimo a ser fixado pelo juiz, segundo o *caput* do artigo 64, é de 6 (seis) meses e o valor máximo é de 12 (doze) meses de aluguel (e não mais entre doze e dezoito meses de aluguel).

Dispõe Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 34):

O valor da caução, que não poderia ser inferior a *12 meses* de aluguel, e nem superior a *18 mensalidades*, com a reforma teve o piso reduzido para *6 meses* do aluguel, e o teto para 12. Será, pois, entre 6 e 12 aluguéis que o juiz arbitrará a caução (quando exigível) para permitir a execução provisória da sentença de despejo.

Segundo Giancoli e Figueiredo (2010, p. 78), “[...] o valor será fixado a critério do magistrado, o qual avaliará as consequências da execução provisória no caso concreto”.

De acordo com Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 80), a sentença de qualquer ação de despejo que não esteja inserida no artigo 9º ou no parágrafo 1º do artigo 59 (despejos com liminar), só será executada provisoriamente (sem aguardar o resultado da apelação), se prestada a caução fixada pelo juiz.

Portanto, a nova lei melhora a situação do locador, pois, querendo este executar provisoriamente a sentença de despejo, prestará uma caução menor que a exigida na redação original. Agora, o valor máximo que pode atingir a caução, é o mínimo que antes era exigido.

Por fim, segundo Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 105), ocorreu ainda a substituição da expressão “depósito da caução” por “prestação da caução”, abarcando o entendimento pretoriano, segundo o qual, a caução pode ser qualquer bem ou crédito, ou seja, não precisa ser necessariamente em dinheiro.

No entanto, alguns julgados já admitiam que a caução podia ser substituída pelo crédito que o locador tinha a receber (aluguéis vencidos), pela indicação do próprio imóvel alugado ou, ainda, qualquer outra espécie, real, fidejussória. (BORJES, 2010, p. 70)

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 34):

O valor do aluguel utilizável para arbitramento da caução deve sofrer atualização até a data da prestação da garantia. O texto primitivo falava em “data do depósito da caução”. A emenda foi apenas literal, porque não se modificou a data da atualização. Apenas se corrigiu a impropriedade de se falar em “data do depósito da caução”, como se a garantia admitida fosse apenas o *depósito* (garantia real), quando o § 1º do mesmo art. 64 previa que a caução para o despejo provisório poderia ser tanto *real* como *fidejussória*. Daí ser mais correto apontar como data da atualização do valor caucionado a da “prestação da caução”, e não mais a do “depósito da caução”.

Por fim, o parágrafo 2º do artigo 64 preceitua que, havendo reforma da sentença que concedeu o despejo, o valor da caução se reverterá em favor do locatário, como indenização mínima de perdas e danos. Contudo, há possibilidade de ajuizamento de ação própria para reclamar a diferença que exceder o valor da caução. Os artigos 65 e 66 da Lei n.º 8.245/91 permanecem idênticos à redação original.

## 5.9 Artigo 68

A redação original do artigo 68 dispunha:

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

I - [...]

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 - [...]

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.

A redação atual do artigo 68 estabelece:

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

I - [...]

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 - [...]

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;

Conforme dispõe a nova redação do *caput* do artigo 68, alterado pela Lei n.º 12.112/09, o procedimento das ações revisionais de aluguel foi alterado, agora o procedimento é o comum sumário e não mais o sumaríssimo.

Leciona Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 36 e 37), que o antigo texto do artigo 68 previa uma só audiência de instrução e julgamento, que se destinava à tentativa de conciliação, resposta do réu e à produção de prova oral. Se fosse necessária prova pericial, a audiência era suspensa por prazo suficiente para realização e apresentação do laudo. O atual texto prevê duas audiências, uma de conciliação e outra de instrução e julgamento (se houver prova a ser produzida).

Ensina Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 82), que as alterações realizadas nesse dispositivo se referem ao aspecto processual da ação revisional de aluguel, alterando o nome do procedimento sumaríssimo para sumário. A nova redação apenas ajustou a Lei do Inquilinato ao Código de Processo Civil, visto que o procedimento que o CPC antes chamava de sumaríssimo passou a denominar-se sumário (artigos 275 e seguintes).

Nesse sentido, Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 109), “A primeira alteração diz respeito à adequação da denominação do rito que, desde a Lei 9.245/1995 passou a ser o sumário”.

Marcus Vinicius Rios Gonçalves (2008, p. 315), escreve a respeito do procedimento sumário:

O que o caracteriza é uma maior concentração dos atos processuais, dispostos de maneira tal que, em princípio, o processo deve ter um desfecho mais breve que o ordinário. Ela revela-se pela maior proximidade temporal entre os sucessivos atos processuais e pela restrição à prática de determinados atos ou requerimentos que possam implicar delongas.

No despacho da inicial, o juiz designará audiência de conciliação, não havendo acordo, nesse momento, o réu oferecerá contestação (instruída com documentos e rol de

testemunhas). O juiz sentenciará na própria audiência ou, nos dez dias subsequentes, caso não sejam requeridas outras provas. Se requerida e deferida a perícia, não haverá mais a suspensão da audiência inicial, esta se encerrará e, será designada audiência de instrução e julgamento. Essa marcação imediata da segunda audiência objetiva acelerar a marcha do processo, impedindo que a perícia se torne um empecilho à rápida tramitação do procedimento sumário, pois ela deverá ser concluída antes da realização da segunda audiência já designada (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 37).

Giancoli e Figueiredo (2010, p. 85), dispõe sobre o procedimento da ação revisional, explicitado abaixo:

Revisional com acordo firmado pelas partes: a) propositura da ação revisional; b) designação de audiência de conciliação - fixação de aluguéis provisórios – citação; c) oferecimento da contestação com contraproposta - realização da audiência de conciliação; d) realização de acordo, extinção do processo;  
 Revisional sem acordo firmado pelas partes: a) propositura da ação revisional; b) designação da audiência de conciliação – fixação de aluguéis provisórios – citação; c) oferecimento da contestação com contraproposta – realização da audiência de conciliação; d) tentativa de acordo frustrada – designação de audiência de instrução e julgamento – determinação de realização de prova pericial; e) produção de prova pericial e sentença.

Assim, a vantagem do procedimento sumário está na audiência de conciliação, que estimula a solução da demanda, antes mesmo da instrução e até da contestação, trazendo benefícios tanto para as partes quanto para a Justiça (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 36).

O aludido procedimento contém uma audiência de conciliação, na qual poderá ser fixado aluguel provisório, que serão devidos desde a citação até a sentença transitada em julgado, conforme se extrai dos artigos 68 e 69<sup>86</sup> da Lei n.º 8.245/91.

Explica Giancoli e Figueiredo (2010, p. 85):

Entende-se por aluguel provisório aquele fixado durante o curso da ação revisional ou ação renovatória do contrato de locação. Sua exigibilidade é temporária, tendo em vista que passa a compor a relação locatícia efetivamente apenas quando a ação que o determina é julgada procedente.

---

<sup>86</sup> **Art. 69.** O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

O inciso II do artigo 68 versa sobre a fixação do aluguel provisório e, nele, foram incluídas duas alíneas, nas quais estão previstas dois tipos de ações revisionais, uma proposta pelo locador e outra pelo locatário. A redação anterior dava a entender que somente o locador tinha legitimidade ativa para movê-la, não obstante a previsão do artigo 19<sup>87</sup>, que faculta tanto ao senhorio quanto ao inquilino movê-la (BORJES, 2010, p. 83).

Explica Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 38), esse arbitramento depende de pedido do autor, não podendo ser deferido *ex officio* (de ofício) pelo juiz. O antigo texto permitia que a decisão tomasse por base os elementos trazidos pelo autor, o atual texto dispõe que o aluguel provisório poderá se apoiar nos elementos trazidos pelo locador ou pelo locatário. Assim, o dispositivo deixou claro que a ação revisional pode ser proposta tanto pelo locador como pelo locatário e, sendo proposta por qualquer deles, o outro não estará impedido de interferir, agregando elementos úteis para estabelecer o aluguel provisório.

O inciso II do artigo 68 estabelece os seguintes parâmetros para que o juiz fixe os aluguéis provisórios, em suas alíneas a e b respectivamente: Se a ação revisional foi proposta pelo locatário (que deseja um aluguel menor), então o valor do aluguel provisório não poderá ser menor que 80% do aluguel vigente. Se a ação revisional foi proposta pelo locador (que deseja um aluguel maior), então o valor do aluguel provisório não poderá ser maior que 80% do novo valor pretendido na revisão.

Leciona Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 331):

A Lei nº 12.112/2009 traçou novos parâmetros para essa fixação.  
[...] As porcentagens referidas nos textos devem ser obedecidas. Desse modo, é de toda conveniência que tanto o locador como o locatário apontem em suas peças valores locatícios compatíveis e razoáveis. Levar-se-ão em conta pesquisas feitas por entidades especializadas, associações de classe ligadas a imóveis vizinhos etc.

De acordo com Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 39), o limite (80%) era facilmente compreensível quando o pedido era de majoração de aluguel requerido pelo locador, entretanto, era de difícil aplicação quando o pedido era de redução, feito pelo inquilino. Para superar essa dificuldade prática, o inciso II do artigo 68 estabeleceu esses dois critérios a serem observados para o arbitramento judicial.

A Lei n.º 12.112/09 acrescentou o inciso V no artigo 68, sem previsão na redação anterior, trata-se de causa interruptiva do prazo recursal. O pedido de revisão do

---

<sup>87</sup> **Art. 19.** Não havendo acordo, o locador ou 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.

aluguel provisório feito pelo réu interrompe o prazo para interposição do recurso contra decisão que fixar o aluguel.

Na redação originária, o inciso III do artigo 68 já previa a possibilidade de pedido de revisão do aluguel provisório pelo réu (sem prejuízo da contestação e até a audiência), desde que fornecido elementos para tanto.

Segundo Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 40), diante dessa faculdade, o réu tem duas opções, recorrer do arbitramento judicial por meio do agravo de instrumento ou requerer a revisão diretamente ao juiz da causa.

Conforme dispõe Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 113), o inciso V determina que o prazo para a interposição seja interrompido e só volte a correr com a intimação da decisão sobre o pedido de revisão. Acabando assim, com a celeuma doutrinária e jurisprudencial quanto ao interesse e oportunidade do recurso de agravo por intempestividade.

No mesmo sentido, Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 85), “Este pedido interrompe o prazo para interposição do recurso de agravo de instrumento, que recomeçará a fluir do momento em que tomar ciência da decisão do juiz que indeferiu a revisão, nos termos do novel inciso V”.

Explica Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 40):

Deduz-se, portanto, que, mesmo sendo rejeitado o pedido de reexame do aluguel provisório, não fica precluso o direito do réu de recorrer do arbitramento não revisto. Isto se, obviamente, o pedido de reexame se fez antes de extinto o prazo do recurso. Se, pois, o réu tomou conhecimento do aluguel arbitrado, por força da citação, o prazo fluirá desde então. Vindo a pedir revisão depois de vencido o prazo do recurso, não se aplicará o efeito interruptivo de que cogita o inciso V do art. 68, como é óbvio. Só se interrompe o prazo se ainda existente, ou não extinto por preclusão temporal.

Ao conferir segurança jurídica para o réu questionar o valor do aluguel provisório perante o juiz de primeiro grau, sem precisar, desde logo, interpor recurso da decisão que o fixa, a alteração trazida pela nova lei, acaba por desafogar os Tribunais de segunda instância com essa nova sistemática (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 111).

Conclui-se, com a nova redação, que tanto o locador quanto o locatário poderão levar elementos para que o juiz utilize como parâmetros na fixação dos aluguéis provisórios e, as porcentagens descritas no inciso II do artigo 68 devem ser obedecidas.

Porém, na fixação dos aluguéis definitivos que serão determinados na sentença, o juiz não estará adstrito a esses parâmetros, consoante artigo 69 da Lei do Inquilinato, o

aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação revisional serão exigíveis após o trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 85), lembra que o aluguel provisório, ou a diferença dos aluguéis (se houver), poderão ser cobrados por meio da ação de despejo por falta de pagamento do artigo 62, caso seja o locador quem estiver propondo a revisional. Também poderão ser cobrados nos autos da própria ação revisional (art. 69, parágrafo 2º).

Por fim, o artigo 70 da Lei n.º 8.245/91 dispõe sobre a homologação de acordo de desocupação na ação revisional, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Muitas vezes, quando da tentativa de conciliação na ação revisional, o inquilino prefere desocupar o imóvel em prazo razoável, por não poder suportar o novo aluguel, o momento propício para o acordo é na audiência, mas nada impede que seja por transação extrajudicial trazida ao bojo dos autos e homologada (VENOSA, 2001, p. 336).

Assim, no que concerne à ação revisional, a Lei n.º 12.112/09 alterou tão-somente o artigo 68, permanecendo os demais dispositivos (artigos 69 e 70 da Lei n.º 8.245/91) inalterados.

## 5.10 Artigo 71

A nova redação do artigo 71 alterou tão somente seu inciso V. Estabelecia a redação anterior:

**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:

[...]

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;

Após o advento da Lei n.º 12.112/09:

**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 presente artigo trata dos pressupostos processuais necessários à ação renovatória. Eles devem ser conjugados com os requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil.

A mudança elementar da nova redação dada ao inciso V pela Lei n.º 12.112/09, apenas atualiza a Lei do Inquilinato com as regras de organização da Administração Pública, alterando o termo “Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento” para “Ministério da Fazenda”.

Desse modo, a petição inicial da ação renovatória deverá conter, conforme artigo 71, indicação de fiador e, entre seus dados, o número de seu Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF) ou de seu Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), tratando-se de pessoa física ou jurídica, respectivamente.

O antigo texto do artigo 71 exigia a comprovação da idoneidade financeira apenas se fossem novos os fiadores. Dessa forma, não precisaria comprová-la, se continuassem os mesmos fiadores garantindo a relação locatícia.

Para Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 119), a atual redação exige que, em qualquer caso, o autor da ação renovatória prove a idoneidade dos seus fiadores, tal prova, deverá ser feita por meio da juntada de certidões de distribuição e ações, certidões negativas de protesto 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.

Segundo Humberto Theodoro Junior (2010, p. 44), ainda que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira é requisito a ser atendido pelo locatário, pois, a situação financeira de qualquer pessoa é dinâmica, sendo que poderá melhorar ou piorar, assim, quem ontem tinha condições de garantir satisfatoriamente o valor da locação, hoje, pode não mais se revelar idôneo para esse fim.

Sylvio Capanema de Souza (2002, p. 608), já admitia essa possibilidade:

Se o fiador oferecido for o mesmo do contrato renovando, também não é preciso fazer a prova de sua idoneidade, que se presume.

Mas nada impede que o réu, em contestação, a exija, tendo em vista que durante o curso do contrato renovando a condição econômica do fiador pode ter se deteriorado.

Nesse caso, fica o autor obrigado a fazer a prova da idoneidade, não havendo nisto qualquer contradição. O que a lei estabelece é que, sendo o fiador o mesmo, a prova de sua solvência não precisa ser feita com a inicial, podendo o locador aceitá-lo, sem maiores indagações.

Para Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 88), essa alteração serviu para eliminar inúmeras dúvidas criadas pela omissão da redação originária e, pôr fim as divergências jurisprudenciais, que ora exigiam a comprovação de idoneidade do fiador, ainda que fosse o mesmo do contrato original, ora dispensavam totalmente essa prova (por ser ela presumida).

Adverte Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 346), que as garantias locatícias não se resumem à fiança, o locatário pode apresentar caução ou seguro fiança, conforme artigo 37. Em qualquer caso, será examinada a idoneidade da garantia com base nos documentos apresentados, devendo esta ser suficiente para assegurar o cumprimento de todas as obrigações contratuais.

Assim, a nova redação do inciso V exige prova da idoneidade financeira do fiador para instruir a petição inicial, ainda que o fiador seja o mesmo, pois a situação financeira dele pode ter sido alterada.

Ressalta-se que a Lei n.º 12.112/09 alterou apenas o inciso V do artigo 71, os demais incisos permanecem inalterados, ou seja, a petição inicial da ação renovatória, além da prova da idoneidade financeira do fiador, deverá ser instruída com a prova do preenchimento dos requisitos contidos nos incisos do artigo 51; prova do exato cumprimento do contrato em curso; prova da quitação dos impostos e taxas; prova de que o fiador aceita os encargos da fiança e quando for o caso, prova de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário (de acordo com os incisos do artigo 71 da Lei n.º 8.245/91).

Por fim, os artigos 72 (conteúdo da contestação do locador e possibilidade de fixação de aluguel provisório), 73 (pagamento das diferenças dos aluguéis provisórios) e 75 (indenização fixada para o locatário pela não prorrogação da locação), também não sofreram modificações pela Lei n.º 12.112/09.

## 5.11 Artigo 74

A antiga redação do artigo 74 dispunha:

**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.

A nova redação dispõe:

**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.

Mister se faz esclarecer que a nova redação do artigo 74 inova por completo, uma vez que, caso não seja renovada a locação o juiz determinará a expedição do mandado de despejo, concedendo o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária do imóvel (se houver pedido na contestação).

Leciona Sílvia de Salvo Venosa (2010, p. 354):

A modificação introduzida pela Lei nº 12.112/09, reduzindo o prazo de desocupação para trinta dias, é importante e de há muito vinha sendo reclamada pelos locadores desses imóveis não residenciais. Geralmente, as ações renovatórias já são por si só demoradas, não se justificando mais o prazo de seis meses de permanência do locatário no imóvel. Nessa altura da desocupação, o inquilino teve tempo de sobra para tratar de sua mudança.

Na redação anterior o prazo era de até seis meses e, somente após o trânsito em julgado da sentença para a desocupação. Ensina Pery Moreira (2003, p. 132 e 133):

Portanto, para a fixação do prazo de desocupação na sentença que rejeitar o pedido de renovação do contrato, devem ocorrer dois fatores: primeiro, é necessário que, na contestação, o locador tenha requerido, em caso de improcedência da ação, fosse fixado o prazo de desocupação, e, em segundo lugar é indispensável que a sentença tenha transitado em julgado, não se admitindo aqui execução provisória da sentença.

De acordo com Humberto Theodoro Júnior (2010, p. 46), a ação renovatória já era dotada de caráter dúplice no texto primitivo, no entanto, não havia exatidão quanto à forma de executar a sentença em favor do locador. A nova redação esclarece que caberá ao juiz determinar a expedição do mandado de despejo, que conterà prazo de trinta dias para

desocupação voluntária. Isto se dará de ofício, ou seja, o locador não precisa formular outro requerimento (além do formulado na contestação).

Assim, semelhante à redação anterior, ainda é exigível o requerimento de despejo pelo locador na contestação, consoante o artigo 74.

Ressalta Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 91), que a determinação de desocupação do imóvel só será fixada pelo juiz, se houver pedido do locador na contestação da renovatória, caso contrário, a ação será somente julgada improcedente e, não haverá expedição do mandado de despejo, devendo o locador, após o trânsito em julgado da decisão, promover a ação de despejo, se houver interesse em reaver o imóvel.

Não formulado esse pedido pelo locador na contestação, a locação não renovada passará a vigorar por prazo indeterminado, desse modo, se o locador desejar retomar o imóvel, deverá promover ação ordinária de despejo, por denúncia vazia (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 47).

Leciona Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 123 e 124):

A par do que dispõe o inciso V do art. 58, segundo o qual os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo, inclusive nas ações renovatórias, o fato é que, em razão da redação original do art. 74, o prazo para desocupação se prorrogava para até seis meses a partir do trânsito em julgado da sentença.

Em outras palavras, a ausência do efeito suspensivo ao recurso de apelação do locatário vencido em primeiro grau não gerava qualquer efeito prático, posto que o prazo concedido para desocupação (de até seis meses) encontrava seu termo inicial no trânsito em julgado.

Diante disso, não era possível a execução provisória para retomada do imóvel durante a pendência do recurso. Com a nova redação, a situação agora é outra, o prazo para desocupação voluntária flui da sentença e, não do trânsito em julgado, podendo o locador fazer uso da execução provisória, prestando caução nos termos do artigo 64, *caput* (THEODORO JÚNIOR, 2010, p. 47).

Dispõe Isabel Cristina Porto Borjes (2010, p. 93):

Agora a nova redação foi mais severa com o locatário pois, além de diminuir consideravelmente o prazo para a desocupação para 30 dias, não condicionou o início do prazo ao trânsito em julgado do *decisum*.

A atual redação atribui força à regra descrita no inciso II do artigo 58 da Lei n.º 8.245/91<sup>88</sup>, desse modo, possibilita a execução provisória quando a renovação não for acolhida na sentença, e desde que, haja pedido do locador na contestação e seja prestada a caução do artigo 64<sup>89</sup>.

Conforme ensina Luiz Antonio Scavone Junior (2009, p. 124), a execução provisória não é automática na hipótese de improcedência da renovatória, com a decretação do despejo do locatário. O locador deve requerer na contestação e prestar caução (de 6 a 12 meses de aluguel). Dessa forma, com exceção da necessidade de pedido expresso, a execução provisória do despejo se adéqua perfeitamente ao sistema geral de cauções do artigo 64.

Para Ney Bastos (s.d. ; s.p.), a redução do prazo era imperiosa:

O absurdo da norma anterior é patente, pois o locador mesmo depois de provar que não estava obrigado a renovar o contrato de locação, precisava esperar 6 (seis) meses para rever o imóvel, o que a meu ver é irrazoável. A diminuição do prazo era sem sombra de dúvida medida imperativa.

Segundo Giancoli e Figueiredo (2010, p. 91), só resta saber se o prazo será realmente aplicado na prática, pois existem situações excepcionais que merecem tratamento diferenciado por parte do magistrado.

Conforme leciona Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior (s.d. ; s.p.), as posições em torno das alterações efetuadas pela Lei n.º 12.112/09 ficarão divididas:

Uns dirão que as modificações das ações locatícias as tornam tutelas diferenciadas, ágeis e efetivas; que trazem um acesso à Justiça de razoável duração e celeridade quanto à tramitação, auspício constitucional previsto no art. 5º, LXXVIII;  
Outros, que os interesses econômicos se sobrepuseram ao Direito Social de Moradia, um direito fundamental previsto no art. 6º, da CF e que, dispensando comentários sobre, refletem a dignidade da pessoa humana.  
Parece-nos que ambos têm razão!

Realmente há posições em todos os sentidos, de um lado os locadores, donos de imóveis respiram mais aliviados, posto que, há tempos esperavam por essas mudanças que lhes conferissem mais garantias. De outro lado, há os que defendem o direito social de moradia do inquilino, inclusive o inciso IX do parágrafo 1º do artigo 59 já foi objeto de questionamento em uma ação direta de inconstitucionalidade, por violação aos artigos 1º,

<sup>88</sup> **Art. 58.** [...] V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

<sup>89</sup> **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.

III<sup>90</sup>; 5º, LV<sup>91</sup> e 170, *caput*<sup>92</sup>, todos da Constituição Federal. Todavia, o primeiro entendimento parece ser o mais correto, pois o objetivo da Lei n.º 12.112/09 é claro, reequilibrar a relação entre locadores e locatários, tendo em vista que as regras anteriores protegiam demais o locatário. Ademais, se forem colocados mais imóveis no mercado imobiliário, mais pessoas terão moradia e dessa forma, atenderá também ao direito social de moradia.

Em síntese, a Lei n.º 12.112/09 alterou onze dispositivos da Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 (artigos 4º, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74).

De acordo com Luiz Antonio Scavone Junior, a Lei n.º 12.112/09 adapta socialmente a Lei n.º 8.245/91, corrige distorções e estabelece novidades, conforme segue:

a) A nova redação do artigo 4º estabelece que a multa a ser paga pelo locatário em caso de devolução do imóvel antes do término do prazo determinado, deverá ser proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for estipulada judicialmente, dessa forma, a nova redação beneficia o locatário, pois este não ficará à mercê do locador, que muitas vezes, estipulava multas abusivas.

b) No artigo 12 houve alteração da expressão sociedade concubinária por união estável, entrando em conformidade com o Código Civil e com a Constituição Federal e, restrição da possibilidade de sub-rogação à locação residencial. A atual redação determina a comunicação do sub-rogado ao locador e ao fiador, e prevê a possibilidade deste se exonerar da responsabilidade, mediante notificação ao locador no prazo de trinta dias. Dessa forma, o atual texto coloca em situação mais confortável o fiador, o qual, no entanto, ficará responsável pelo prazo de cento e vinte dias, caso opte pela exoneração da fiança. O parágrafo 1º do artigo 12 estendeu a exigência da comunicação (ao locador e ao fiador), nos casos de sub-rogação decorrente da morte do locatário previstos no artigo 11.

c) A nova redação do artigo 39 vai ao encontro da jurisprudência, para o fim de estender as garantias da locação até a devolução do imóvel, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, sem necessidade de cláusula expressa que estenda a responsabilidade do fiador.

---

<sup>90</sup> **Art. 1.º** A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

<sup>91</sup> **Art. 5.º** [...] LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

<sup>92</sup> **Art. 170.** A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

d) O artigo 40 versa sobre as hipóteses que permitem ao locador exigir do locatário novo fiador ou outra garantia, o novo texto inclui a “recuperação judicial” e, permite a exoneração do fiador no caso prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de trinta dias, sob pena de desfazimento da locação.

e) No artigo 59, foram incluídas novas hipóteses de despejo liminar nas ações que tenham por fundamento: necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser realizadas com a permanência do locatário, ou, ele se recuse a consenti-las; falta de apresentação de garantia ao término do prazo notificatório do artigo 40, parágrafo único; o término do prazo da locação não-residencial, desde que tenha sido proposta a ação em até trinta dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada e; a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de garantias previstas no art. 37.

Ainda, foi inserido o parágrafo 3º no artigo 59, possibilitando ao locatário purgar a mora, para impedir a rescisão da locação e a liminar de despejo. Desse modo, ao mesmo tempo que confere ao locador possibilidade de despejar liminarmente o inquilino com fundamento na falta de pagamento de aluguel e acessórios, permite ao inquilino o direito de purgar a mora e se livrar do despejo.

f) O artigo 62 gerava dúvidas quanto ao seu cabimento, a nova redação acaba com as discussões e, apresenta novas possibilidades de despejo por falta de pagamento, dentre elas, o descumprimento das obrigações concernentes ao aluguel provisório, as diferenças dos aluguéis, ou exclusivamente os acessórios do contrato, ou seja, qualquer encargo locatício, que não tenha sido regularmente cumprido pelo locatário.

O novo texto do artigo 62 esclarece que o inquilino será citado para responder as duas ações (rescisão e cobrança) e o fiador tão-somente para a ação de cobrança e, possibilita ao locatário e ao fiador purgarem a mora no prazo da contestação, sem necessidade de autorização judicial. No entanto, a nova lei limita o uso da purgação para uma vez a cada vinte e quatro meses.

g) No atual artigo 63, ao contrário da antiga redação, não existe mais a intimação para que o locatário desocupe voluntariamente o imóvel, ao julgar procedente, o juiz automaticamente determinará a expedição do mandado de despejo, com o prazo para desocupação voluntária, dessa forma, a nova redação abreviou o procedimento. Também houve uniformização do prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel para todas as hipóteses do artigo 9º.

h) O novo artigo 64 dispensou a caução para execução provisória do despejo por falta de pagamento, reduziu os valores da caução para seis a doze aluguéis e acabou com a discussão acerca da possibilidade de prestar caução em bens e direitos.

i) O artigo 68 alterou o nome do procedimento sumaríssimo para sumário, ajustando a Lei do Inquilinato ao Código de Processo Civil. Trouxe parâmetros para fixação do aluguel provisório requerido tanto pelo locador quanto pelo locatário. Incluiu a interrupção do prazo recursal, quando houver pedido de revisão do aluguel provisório, eliminando o problema da intempestividade do recurso e aliviando os Tribunais.

j) A nova redação do artigo 71 exige prova da idoneidade financeira do fiador para instruir a petição inicial, ainda que o fiador seja o mesmo, pois a situação financeira dele pode ter sido alterada no decorrer da relação locatícia.

k) Por fim, o atual texto do artigo 74 modificou o prazo para desocupação de seis meses para trinta dias, em caso de improcedência da ação renovatória e, não condicionou o início do prazo ao trânsito em julgado da sentença, possibilitando dessa forma, a execução provisória da sentença.

Enfim, foram essas as principais alterações advindas com a Lei n.º 12.112 de 09 de dezembro de 2009.

## CONCLUSÃO

Conclui-se com este trabalho, que a Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, veio atender aos anseios da sociedade, beneficiando principalmente os locadores, que estavam se sentindo injustiçados e, os fiadores, na medida em que possibilitou que se exonerassem de suas obrigações, em alguns casos. Em outras palavras, a novidade trazida pela Lei n.º 12.112/09 melhorou a situação dos locadores e fiadores nas relações locatícias.

A realidade mostra que a maioria dos locadores possui um único imóvel locado, por isso, a Lei veio protegê-los, dado o risco que eles correm entregando seus bens para locação. O locador aplica todo seu dinheiro na aquisição de um imóvel, para, posteriormente dá-lo em locação e, com isso, obter remuneração (aluguéis), que servirá para complementar sua renda, por isso, precisava ter mais garantias.

Os locadores estavam se sentindo desamparados, devido à lentidão no trâmite das ações de despejo e, dificuldades nas relações com os inquilinos inadimplentes, que quase sempre conseguiam impedir a retomada do imóvel, utilizando de forma abusiva a purga da mora. O fato é que a Lei permitia protelações por parte dos locatários inadimplentes, acarretando prejuízos patrimoniais expressivos para os locadores.

Isso tudo causava muitos transtornos ao locador, que além de não receber os aluguéis devidos, tinha que esperar muito tempo para reaver seu imóvel, e, nos casos em que havia possibilidade de executar provisoriamente a sentença, deveria se submeter à prestação de uma caução muito alta (de 12 a 18 meses do aluguel), ficando obrigado, na maioria das vezes, a esperar o desfecho final do processo para poder ter seu imóvel de volta, na verdade, era como “dar com uma mão” e “tirar com a outra”.

Portanto, muitos proprietários preferiam manter seus imóveis fechados ao invés de alugá-los, temendo os desgastes que poderiam advir com as relações locatícias e a lentidão do Judiciário. A Lei n.º 12.112/09 veio ao socorro dos locadores, na medida em que acelerou o procedimento das ações de despejo, trouxe novas possibilidades de ação de despejo (falta de pagamento de aluguel provisório, diferença de aluguéis ou somente acessórios).

Também inseriu novas hipóteses de despejo liminar, com prazo para desocupação em quinze dias, sem audiência do réu e, desde que prestada caução no valor de três aluguéis. O locador, muitas vezes, solicitava uma antecipação de tutela na ação de despejo para conseguir reaver seu imóvel, no entanto, deveria se submeter aos rigorosos

requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil. Desse modo, não era sempre que conseguia, visto que, era controvertida a questão da antecipação da tutela nas ações de despejo, dado o caráter de irreversibilidade que elas possuem.

A nova Lei impôs limites mais severos ao direito do locatário de purgar a mora, impedindo a desagradável situação que antes ocorria, ou seja, o locatário não pagava os aluguéis, o locador tentava receber amigavelmente e não conseguia, então, se socorria do Judiciário, ingressando com uma ação de despejo cumulada com cobrança contra o locatário. O locador perdia tempo, dinheiro, sem falar no desgaste emocional, e, posteriormente, o locatário vinha em juízo, purgava a mora (pagava o valor em atraso) e, continuava a morar no imóvel. Isso se repetia por várias vezes, deixando os locadores cada vez mais insatisfeitos com a “justiça”. Visando eliminar essas situações, a Lei n.º 12.112/09 restringiu esse direito de purgar a mora para uma vez a cada vinte e quatro meses (ou seja, o locatário só poderá pagar o valor em atraso, se não o fez nos dois anos anteriores) e, o prazo de quinze dias para a purga da mora começa a contar da citação.

A Lei n.º 12.112/09 também possibilitou a execução provisória da sentença que denegou a ação renovatória, pois não mais a condiciona ao trânsito em julgado da sentença e, diminuiu o prazo de seis meses para trinta dias, para que o inquilino desocupe o imóvel, assim, o locador conseguirá recuperar seu imóvel mais rapidamente.

Foi reduzido o valor da caução para executar provisoriamente a sentença, visto que, antes, era exigido um valor muito alto (de 12 a 18 aluguéis) do locador, este, já privado da renda dos alugueres, geralmente não tinha como prestá-la. A nova redação do artigo 64 da Lei n.º 8.245/91 dispensou a caução para o despejo por falta de pagamento do aluguel e demais encargos, corrigindo o erro que havia anteriormente, pois, além de não receber os aluguéis, o locador era obrigado a prestar caução para executar provisoriamente o despejo.

Enfim, a Lei n.º 12.112/09 conferiu maiores garantias aos locadores. Atendendo, dessa forma, ao direito à razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação, disposto no artigo 5.º, inciso LXXVIII da Constituição Federal.

Destarte, com essa simplificação nas ações de despejo, os proprietários se sentiram mais amparados, possibilitando, dessa forma, um crescimento no número de imóveis oferecidos para locação, refletindo positivamente também nos locatários, que terão mais alternativas e, possibilidade de redução no valor do aluguel, devido à maior oferta de imóveis no mercado imobiliário. E, havendo mais imóveis no mercado, mais pessoas terão onde morar, posto que, não obstante à facilitação para a aquisição do imóvel próprio, o fato é que, por motivos vários, muitas pessoas alugam ao invés de comprar.

Os fiadores também foram favorecidos, pois a Lei concedeu a eles o direito de se exonerarem da fiança prestada, nos casos de sub-rogação das locações residenciais por motivo de separação judicial, divórcio, dissolução da união estável e, quando a sub-rogação decorrer da morte do locatário. Também permitiu a exoneração nos casos em que ocorrer prorrogação da locação para prazo indeterminado. Assim, a Lei solucionou vários problemas, pois a limitação temporal da fiança sempre foi motivo de desavenças e, colocou o fiador numa posição bem mais confortável que antes, podendo escolher entre continuar garantindo a obrigação ou exonerar-se da responsabilidade.

É possível que a figura do fiador perca um pouco sua importância, em face da nova hipótese de liminar de despejo para as locações que estejam desprovidas de garantia (garantias previstas artigo 37 da Lei n.º 8.245/91, quais sejam, caução, fiança e seguro de fiança), pois muitos locadores vão optar pelo contrato de locação sem garantia, para, em caso de inadimplemento do locatário, usufruírem dessa hipótese de liminar de despejo com desocupação em quinze dias.

Contudo, o locador deve ter cautela ao decidir dispensar a garantia, pois suas chances de receber o valor em atraso diminuirão, ou seja, caso o locatário não pague, não haverá garantia para responder pela dívida. Ademais, na maioria das vezes, o locador sequer conhece o locatário com quem está contratando e, este não se importará tanto assim em cumprir com sua obrigação após ter sido despejado.

Ainda, foram efetuadas várias alterações que suprimiram divergências na doutrina e jurisprudência. Resolveu-se a questão da legitimidade passiva do fiador, que deverá ser citado para responder à ação de cobrança. No tocante às garantias da locação, pacificou-se que elas se estendem até a devolução das chaves do imóvel. No que concerne à multa por descumprimento do contrato por prazo determinado, ficou decidido que o locatário pagará a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato ou, a que for judicialmente estipulada. A Lei também estabeleceu parâmetros para fixação dos aluguéis provisórios nas ações revisionais, esclarecendo que a ação pode ser proposta tanto pelo locador quanto pelo inquilino, determinou a interrupção do prazo para interposição do recurso, quando houver pedido de revisão do aluguel provisório, eliminando dúvidas quanto à tempestividade de eventual recurso.

Desse modo, a Lei melhorou as relações locatícias e, não trará nenhum prejuízo aos locatários que cumprem com suas obrigações, uma vez que, estes terão mais alternativas de moradias. Todavia, os locatários inadimplentes, vão ter que ter cuidado, pois para eles, as mudanças não foram boas.

Enfim, as alterações se mostravam necessárias, por isso a Lei n.º 12.112/09 veio restabelecer o equilíbrio entre as partes da relação locatícia, haja vista a proteção exacerbada que a Lei n.º 8.245/91 conferia aos locatários. Assim, a Lei n.º 12.112/09 adequou as regras locatícias ao Código Civil Brasileiro de 2002 e às regras processuais do Código de Processo Civil, aprimorou os procedimentos da Lei do Inquilinato e, sepultou várias divergências que existiam na doutrina e jurisprudência.

## BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA JÚNIOR, Jesualdo Eduardo de. **Inovações da lei de locação**. Site Jus Navegandi. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=14222>>. Acesso em 18/10/2010.

AMÍLCAR. Lei 12112/2009. **Alteração na lei do inquilinato**. Quadros comparativos e comentários à reforma da lei 8245/1991: nova disciplina da locação de imóveis, atualizada pela lei nº 12.112/09. Site Direito Integral. Disponível em <<http://www.direitointegral.com/2009/12/lei-12112-2009-inquilinato-8245-1991.html>>. Acesso em 18/10/2010.

APA, Lucas Vidon Galvão do Rio Apa. **Apontamentos acerca da lei 12.112/09**. Site Clubjus. Disponível em <<http://www.clubjus.com.br/?artigos&ver=2.31268>>. Acesso em 19/10/2010.

ARBELLI, Rubens de Almeida. **As recentes alterações na lei do inquilinato**. Site Arbelli Acessoria Jurídica. Disponível em <<http://www.arbelli.adv.br/Articles.aspx?ArticleId=11>>. Acesso em 22/10/2010.

AZEVEDO, Gilmar Alves de. **Lei do inquilinato comentada: residencial e comercial**. 1ed.; Presidente Prudente, 2002.

BASTOS, Ney. **Comentários sobre as mudanças da lei do inquilinato pela lei 12.112/09**. Site Blex. Disponível em <<http://blex.com.br/index.php/2009/praxis/946>>. Acesso em 24/10/2010.

BORJES, Isabel Cristina Porto. **Alterações na Lei do Inquilinato: comentários à lei 12.112/09**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010.

BRASIL. Código Civil (1916). **Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Rio de Janeiro, 1916.

BRASIL. Código Civil (2002). **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Senado, 2002.

BRASIL. Código de Processo Civil. **Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Brasília: Senado, 1973.

BRASIL. Código do Consumidor. **Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Brasília: Senado, 1990.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. Constituição (1988). Emenda constitucional n.º 45, de 08 de dezembro de 2004. Inclui o inciso XII ao art. 93 da Constituição Federal. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm)>. Acesso em 25/10/2010.

BRASIL. Lei de Falências (2005). **Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Brasília: Senado, 2005.

BRASIL. Lei do Inquilinato. **Lei n.º 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Brasília: Senado, 1991.

BRASIL. **Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Senado, 16 de dez. de 1964. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4591.htm>>. Acesso em 20/07/2010.

BRASIL. **Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília: Senado, 29 de mar. de 1990. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm)>. Acesso em 20/09/2010.

BRASIL. **Lei n.º 8.710, de 24 de setembro de 1993**. Altera os dispositivos 222, 223, 224, 230, 238, 239, 241 e 412 da Lei n.º 5869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil. Brasília: Senado, 24 de set. de 1993. Disponível em <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/103451/lei-8710-93>>. Acesso em 26/09/2010.

BRASIL. **Lei n.º 8.951, de 13 de dezembro de 1994**. Altera dispositivos do Código de Processo Civil sobre as ações de consignação em pagamento e de usucapião. Brasília: Senado, 13 de dez. de 1994. Disponível em <<http://www.leidireto.com.br/lei-8951.html>>. Acesso em 26/09/2010.

BRASIL. **Lei n.º 9.099, de 26 de setembro de 1995**. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. Brasília: Senado, 26 de set. de 1995. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L9099.htm>>. Acesso em 20/08/2010

BRASIL. **Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009**. Altera a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Brasília: Senado, 09 de dez. de 2009. Disponível em <<http://www.leidireto.com.br/lei-12112.html>>. Acesso em 26/09/2010.

BRASIL. Medida provisória n.º 542, de 30 de junho de 1994. Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições de emissão do REAL e os critérios para conversão das obrigações para o REAL, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 30 de jun. de 1994. Disponível em <<http://www.fiscosoft.com.br/g/1ea/medida-provisoria-n-542-de-30061994>>. Acesso em 25/10/2010

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, **súmula n.º 214**. O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu. Disponível em <[http://www.stj.jus.br/docs\\_internet/VerbetesSTJ\\_asc.txt](http://www.stj.jus.br/docs_internet/VerbetesSTJ_asc.txt)>. Acesso em 26/10/2010.

CÂMARA & CÂMARA ADVOGADOS. **Nova lei do inquilinato**. Modificações na lei 8.245/91. Site. Disponível em <<https://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug/>>. Acesso em 19/10/2010.

COSTA, Dilvanir José da. **Os novos rumos da locação de imóveis**. 2ed.; São Paulo: Sugestões Literárias, 1980.

DAVIDOVICH, Marcos Martins. **Competência do Juizado Especial Cível em ações de despejo**. Site Jus Navegandi. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=834>>. Acesso em 19/10/2010

ESPÍNOLA FILHO, Eduardo. **Manual do inquilinato no direito civil vigente**. 2ed.; Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.

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

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Novo curso de direito processual civil**. 5ed.; rev. e atual.; São Paulo: Saraiva, 2008.

GOOGLE tradutor. **Site do Google**. Disponível em <<http://translate.google.com.br/?hl=pt-br&tab=wT#>>. Acesso em 17/10/2010.

LIMA, Dilson Machado de. **A lei do inquilinato e sua aplicação**. Belo Horizonte: Líder, 2010.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **A nova lei do inquilinato comentada**. Rio de Janeiro: Forense, s.d.

MIRANDA, Pontes de. **Locação de imóveis e prorrogação**. 2ed.; Rio de Janeiro: José Konfino, 1956.

MONTEIRO, Franklin Delano do Rego. **A nova lei do inquilinato**. 1ed.; Rio de Janeiro: Forense, 2001.

MONTEIRO, Franklin Delano do Rego. **Locação em debate**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MOREIRA, Pery. **Lei do inquilinato comentada: atualizada e conforme o novo código civil**. São Paulo: Memória Jurídica, 2003.

NETO, Carlos Elmano de Oliveira. **Roteiro prático das ações judiciais na lei do inquilinato**. 1 ed.; São Paulo: Ed. Juarez de Oliveira, 2000.

PACHECO, José da Silva. **Comentários à nova lei das locações urbanas: lei 4.494, de 25 de novembro de 1964**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1965.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 10ed.; rev. e aum.; São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

POPP, Caryle. **Comentários a nova lei do inquilinato**. 4 ed.; Curitiba: Juruá, 1996.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à lei 8.245/91**. 3ed.; rev., atual. e ampl.; São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à lei 8.245/91**. 4ed.; rev., atual. e ampl.; São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Comentários às alterações da lei do inquilinato: lei 12.112, de 09.12.2009**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

SECOVIDF, Sindicato da Habitação. **A nova lei do inquilinato**. Site. Disponível em <[http://www.secovidf.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=185:a-nova-lei-do-inquilinato](http://www.secovidf.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=185:a-nova-lei-do-inquilinato)>. Acesso em 24/10/2010.

SIMÃO, José Fernando. **Legislação civil especial: locação e propriedade fiduciária**. São Paulo: Atlas, 2008.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano: direito e processo**. 1ed.; Rio de Janeiro: Revista Forense, 2002.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Inovações na lei do inquilinato: visão esquemática das alterações provocadas pela lei nº 12.112, de 09.12.2009**. 1ed.; Rio de Janeiro: GZ Ed., 2010.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil: procedimentos especiais**. 41ed.; Rio de Janeiro: GZ Ed., 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Alguns aspectos da fiança no inquilinato, após a lei 12.112/2009**. Site. Disponível em <[http://www.migalhas.com.br/mostra\\_noticia\\_articuladas.aspx?cod=100389](http://www.migalhas.com.br/mostra_noticia_articuladas.aspx?cod=100389)>. Acesso em 24/10/2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 6 ed.; São Paulo: Atlas, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 6ed.; rev. e atual.; São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: lei nº 8.245, de 18-10-1991**, 10ed., rev. e atual.; São Paulo: Atlas, 2010.