

## **As alterações na Lei do Inquilinato introduzidas pela Lei 12.112/09.**

### **Marcelo Manhães de Almeida**

Advogado, presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OABSP,  
Vice-presidente da Mesa de Debates de Direito Imobiliário – MDDI; membro do  
Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico de São Paulo – CONPRESP;  
Professor e Coordenador do curso de direito imobiliário da ESA-OABSP;  
Membro do IASP.

### **I – Introdução:**

Em 09 de dezembro de 2009, o Presidente da República sancionou a Lei nº 12.112 que teve por origem, o projeto de lei nº 140 de 2009 (PLC 140/09), de autoria do Deputado Federal José Carlos Araújo, alterando a Lei nº 8245 de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Após aprovação na Câmara dos Deputados, seguiu o mencionado projeto de lei para o Senado Federal onde obteve da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania daquela Casa, nos termos do parecer da Senadora Ideli Salvatti, decisão de caráter terminativo favorável à aprovação do mencionado projeto de lei e posteriormente, com alguns vetos, recebeu a sanção do Sr. Presidente da República. Seguem elencadas as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09.

### **II - As alterações:**

O PLC 140/09 alterava quatorze artigos da Lei 8245/91, a saber, os artigos 4º, 12º, 13º, 39º, 40º, 52º, 59º, 62º, 63º, 64º, 68º, 71º, 74º e 75º. Elencamos abaixo, as alterações aprovadas e também, aquelas que foram vetadas pelo Executivo. Assim vejamos:

**1ª). Artigo 4º:** A redação original faz menção a denúncia da locação pelo locatário, na vigência do prazo contratual, cabendo-lhe pagar a multa pactuada na proporção prevista no artigo 924 do Código Civil. O mencionado artigo 924 refere-se ao do Código Civil de 1916, o que corresponderia ao artigo 413 do Código Civil de 2002 (Lei 10.406/02).

O novo texto adotou a mesma regra sobre a proporcionalidade sem, no entanto, fazer menção a artigos de Lei. É o que se verifica do trecho que ora se transcreve:

*“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.”*

**2ª). Artigo 12:** Além de substituir o termo “*sociedade concubinária*” por “*união estável*”, a nova redação do artigo 12 explicita que a locação residencial prosseguirá com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. O texto original da Lei 8245/91 menciona apenas “*locação*”, enquanto que o novo texto trata da “*locação residencial*”, o que nos parece mais apropriado.

Ainda em relação ao texto proposto, fica previsto que nos casos de dissoluções familiares e de morte do locatário, tais fatos deverão ser informados por escrito ao locador, e se o caso, ao fiador, de modo a que se proceda à sub-rogação da locação. O fiador, por seu turno, poderá dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da referida comunicação, exonerar-se de suas responsabilidades, continuando a responder, no entanto, pelo período de mais 120 (cento e vinte) dias.

Vale aqui, uma observação crítica quanto a estipulação de uma obrigação para a qual, não se tem com clareza, a pena decorrente de sua eventual infração. Referimo-nos à obrigação de comunicar a sub-rogação da locação dentro do prazo de 30 (trinta) dias. E se assim o locatário não proceder? Poderia o locador que não tenha recebido a notificação no prazo legal caracterizar o fato como infração de contrato e por conseguinte, denunciar a locação e despejar o ocupante do imóvel? Poderia o locador, nas mesmas circunstâncias, cobrar do ocupante do imóvel a multa contratual?

Enfim, quais as conseqüências da locação onde o ocupante do imóvel não tenha comunicado, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias, o fato relevante ao locador e ao fiador?

Parece-nos que o locador poderia, em tese, e ainda que radical essa posição, não reconhecer a sub-rogação e assim, promover o despejo do ocupante que não exerceu tempestivamente o direito de se sub-rogar na locação; ou então, poderá o locador reconhecer a sub-rogação, ainda que comunicada intempestivamente, podendo, no entanto, aplicar a multa contratual por infração a dispositivo legal.

Quanto à falta de comunicação ao fiador, caberia a este tentar se valer da prerrogativa de exonerar-se das responsabilidades da fiança adotando, no entanto, como data inicial de sua desoneração, aquela a partir da qual deveria o ocupante haver comunicado o fato a ele – fiador.

**3ª). Artigo 13:** O PLC 140/09 acrescentava o §3º ao artigo 13 equiparando à cessão da locação, qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica. **O referido §3º foi vetado pelo Sr. Presidente.**

Apenas para comentar a proposta do projeto de lei, entendemos como positiva esta proposta em se tratando de substituição de sócios por outros que não tenham participado da contratação original da locação; no entanto, cabe analisar a questão quando há “*transferência do controle societário*” de pessoa jurídica.

Vejam os seguintes exemplos:

(a). Pessoa Jurídica (locatária) com 03 (três) sócios, sendo dois com participações de 30% cada um e o terceiro com 40%. Se um dos sócios de 30% se retira da sociedade e transfere suas cotas ao sócio que já possuía 40% das quotas sociais, há transferência de controle societário. Poderíamos considerar essa alteração do quadro societário como uma cessão da locação que dependa do consentimento prévio e escrito do locador?

(b). Ou ainda, quando há a admissão de novos sócios que herdaram as cotas de um sócio falecido. No mesmo caso das participações apontadas na letra “a” supra, se falecer o sócio titular de 40% das quotas sociais e no seu lugar, sejam admitidos seus 04 (quatro) herdeiros – com 10% cada um, também teremos a alteração do controle societário. Podemos considerar esse fato como cessão do contrato de locação?

Por conta dessas e outras questões relativas a correta interpretação sobre “*transferência de controle societário*” entendemos como oportuno o veto presidencial.

**4ª). Artigo 39:** A nova redação ao artigo 39 ratifica posição que, de nossa parte, não merecia ter sido tão polemizada, em especial como o foi, após a promulgação da Lei 10.406/02. A Lei 8245/91 prevê no seu artigo 39 que “*salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel.*”

Essa disposição foi assim pacificamente aceita exceto por conta de alguns questionamentos casuísticos defendendo a extinção da responsabilidade dos fiadores com relação às obrigações vencidas a partir do término do prazo contratual.

Tais questionamentos, s.m.j., não mereciam prosperar, em especial, por conta do que restou disposto pelo artigo 2.036 do CC/2002 e que expressamente regulou a questão das locações de imóveis urbanos. Vejam os seguintes exemplos:

“*Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.*”

Ou seja, as garantias da locação deveriam se estender automaticamente até a devolução do imóvel ao locador, conforme dispõe o atual artigo 39 da Lei 8245/91.

A nova redação do artigo 39 ratifica essa posição e deixa expresso que as garantias se estendem até a efetiva devolução do imóvel, “*ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei*”.

**5º. Artigo 40:** O artigo 40 trata da substituição do fiador e o novo texto acrescentou, no inciso II, o termo “*recuperação judicial*” e também, o inciso X que garantiu ao fiador, o direito de se desonerar nos casos de locação que vigoram por prazo indeterminado.

Ainda com relação à nova redação do artigo 40, foi acrescentado o parágrafo único que deu ao locador a prerrogativa de notificar o locatário para apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, nova garantia locatícia, sob pena de desfazimento da locação.

**6º. Artigo 52:** O artigo 52 está na seção da Lei que trata das locações não residenciais e o PLC 140/09 alterava substancialmente o § 3º desse artigo na medida em que eliminava a indenização prevista atualmente na Lei 8245/91 para o caso de resistência à ação renovatória fundada em melhor proposta de terceiro. Este §3º foi também vetado pelo Sr. Presidente da República.

**7º. Artigo 59:** Já o artigo 59 da Lei 8245/91 que trata das ações de despejo, sofreu mudanças significativas no que se refere às novas situações para concessão de liminares para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, a saber:

- (a). necessidade de proceder a reparos urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público;
- (b). término do prazo de 30 (trinta) dias para o locatário apresentar nova garantia locatícia;
- (c). término do prazo da locação **não residencial** e instauração da ação de despejo dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data final do contrato.
- (d). falta de pagamento de aluguel e respectivos encargos nos casos de locação desprovida de garantia.

Para a situação apontada na alínea “d”, o novo texto prevê a possibilidade de purgação da mora, cabendo ao locatário, efetuar o pagamento integral no prazo de 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação voluntária.

**8ª). Artigo 62:** Importantes alterações nos dispositivos que tratam das ações de despejo por falta de pagamento foram introduzidas e provavelmente servirão para reduzir a morosidade dos processos judiciais.

(a). As alterações nesse artigo iniciam na redação do seu *caput*, deixando claro que o despejo poderá ser decretado se o locatário deixar de pagar, não apenas o aluguel, mas quaisquer outros tipos de encargos da locação, bem como o aluguel provisório ou as diferenças de aluguéis.

(b). A atual Lei 8245/91 autoriza a cumulação da ação de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e demais encargos vencidos e não pagos, no entanto, muita discussão se enfrentou nos últimos anos para definir se com a cumulação de pedidos poderia o fiador figurar como réu na ação de despejo. Afinal, o pedido de despejo não poderia ser procedente em face do Réu-fiador na medida em que, se procedente o pedido, ele - fiador - não seria despejado do imóvel.

A nova redação do inciso I do artigo 62 encerra o debate definindo que no caso de cumulação de pedidos, o locatário será citado para responder ao pedido de rescisão da locação; o locatário e o fiador serão citados para responderem ao pedido de cobrança.

(c). Quanto à purgação da mora, o inciso II traz uma nova redação pela qual fica concedido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, para que locatário e fiador procedam ao pagamento do débito atualizado.

À primeira vista, poder-se-á entender que a alteração proposta fixou o prazo de 15 (quinze) dias para o depósito judicial, sendo assim vedado valer-se do disposto no artigo 191 do Código de Processo Civil que trata do prazo em dobro no caso de procuradores diversos do locatário e do fiador.

Vale lembrar que a redação original trata a questão referindo-se ao pedido de autorização para pagamento protocolado no “*prazo da contestação*”. Ora, se o prazo da contestação é de 15 dias ou, de 30 dias por conta do benefício do artigo 191 do CPC, parece-nos que a alteração buscou definir, sem possibilidade de dilação, o prazo de 15 (quinze) para se proceder ao pagamento do débito.

(d). Os incisos III e IV do artigo 62, que tratam da emenda da mora, sofreram alterações nas suas redações, em especial, no que se refere à intimação do Réu na pessoa do seu advogado.

(e). O parágrafo único reduz a possibilidade de purgação da mora pelo locatário, na medida em que não mais lhe será admitida a emenda da mora se já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

**9ª). Artigo 63:** O artigo 63 estabelece que julgada a ação de despejo, o Juiz fixará o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel por parte do locatário. O § 1º deste artigo reduz o prazo para 15 (quinze) dias se ocorrer uma das seguintes situações: (a). decorridos mais de 04 (quatro) meses entre a citação e a sentença de 1ª Instância; (b). o despejo for decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

Os incisos II e III do artigo 9º referem-se a infração de cláusula contratual e falta de pagamento, respectivamente, e o § 2º do artigo 46 refere-se a locação que vigore por prazo indeterminado, tendo o locador, denunciado a locação após conceder o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

Com a alteração, ampliou-se as hipóteses do artigo 63, caput, passando a alínea “b” do citado artigo a ter a seguinte redação: “*b). o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.*”

**10ª). Artigo 64:** Ao tratar da caução a ser prestada nos casos de execução provisória da sentença que decretar o despejo, o novo texto reduziu o valor para não inferior a 06 (seis) meses e nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, e também ampliou a aplicação dessa caução, para todas as hipóteses de despejo fundado no artigo 9º da Lei 8245/91.

**11ª). Artigo 68:** Além da adequação da terminologia do rito sumário (e não mais sumaríssimo), o novo texto altera o inciso II do artigo 68 e deixa mais claro a aplicação do chamado aluguel provisório que passa a ser fixado em audiência de conciliação, e não de instrução e julgamento. As alterações nos incisos IV e V deste artigo, de caráter processual, também atendem melhor a expectativa de maior celeridade no julgamento da questão.

**12ª). Artigo 71:** Responsável pela definição das condições para instauração da ação renovatória, o artigo 71 sofreu uma única alteração no seu inciso V, no sentido de impor ao locatário que busca a renovação compulsória de seu contrato, comprovar a atual idoneidade financeira do fiador, ainda que seja o mesmo que tenha garantido o contrato renovando.

**13ª). Artigo 74:** Ainda no capítulo da renovatória, o artigo 74 é objeto de significativa alteração pois, na atual redação, o dispositivo apenas trata da fixação pelo Juiz do prazo de até 06 (seis) meses a contar do trânsito em julgado da sentença para desocupação de imóvel cuja renovação não tenha sido concedida. Já o texto proposto pelo PLC 140/09 previa as seguintes alterações:

- (a). o prazo da desocupação passa a ser de 30 (trinta) dias;
- (b). se a contestação da renovatória fundar-se em melhor proposta de terceiro, será concedida liminar para desocupação no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação do locatário (por si ou por seu advogado);
- (c). a liminar será indeferida se a mencionada proposta de terceiro não atender aos requisitos do § 2º do artigo 72 (ou seja, proposta assinada pelo terceiro interessado, juntamente com duas testemunhas, com clara indicação do ramo de atividade que pretende explorar e que não pode ser o mesmo do locatário); podendo o locatário, aceitar em réplica, as mesmas condições apresentadas pelo terceiro;
- (d). estabelecia que a execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução no valor não inferior a seis meses e não superior a doze meses.

**No entanto, os parágrafos propostos pelo PLC 140/09 também receberão o veto presidencial.**

**14ª). Artigo 75:** A lei 8245/91 concede ao locatário que não tenha logrado êxito na renovação da sua locação por conta de melhor proposta de terceiro (inciso III do artigo 72), o direito de ter fixado na mesma sentença, o valor de sua indenização.

A proposta do PLC 140/09 eliminava essa previsão e criava uma outra situação de indenização relacionada à execução provisória da decisão judicial que conceder a retomada do imóvel. Nessa hipótese, poderia o ex-locatário buscar, em ação própria, a devida indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser, ao final, julgada procedente.

**No entanto, os parágrafos propostos pelo PLC 140/09 também receberão o veto presidencial.**

### **III – Conclusão:**

Vale observar que as situações de litígios entre locadores e locatários, nos últimos anos, restringem-se, na maioria das vezes, na questão da falta de pagamento do aluguel e respectivos encargos, tanto assim, que há, cada vez mais, redução no número de ações judiciais que tenham por objeto a revisão do valor do aluguel, despejo por infração contratual e despejo ordinário.

Portanto, havendo melhores condições de satisfação do crédito oriundo de contrato de locação, e estando a própria locação, resguardada por uma efetiva garantia, não resta dúvida

que mais imóveis serão disponibilizados ao mercado, facilitando assim, ao locatário, a escolha e a própria negociação do valor locativo.

Em paralelo, há também a expectativa da redução dos juros que, se mantidos na casa de sete a oito por cento ao ano, é mais um estimulador para que os investidores destinem seus recursos para o mercado da locação, na medida em que podem obter rendimentos anuais entre oito e dez por cento, além do fato de ter um patrimônio que, historicamente, acompanha a correção monetária dos índices inflacionários, Ademais, se a locadora for pessoa jurídica, esta poderá adotar o regime do lucro presumido e ser tributada em uma alíquota menor do que a alíquota aplicada os rendimento financeiros.