

INOVAÇÕES DA LEI DE LOCAÇÃO

Jesualdo Eduardo de Almeida Júnior¹

Resumo: este artigo busca fazer uma análise das recentes alterações legislativas que atingem os contratos de locação, sobretudo as modificações procedimentais, em especial da celeridade imposta às ações de despejo embasadas em inadimplência de aluguéis e acessórios.

Palavras-chaves: locação – alteração legislativa – fiança – ação de despejo – ação revisional – ação renovatória.

¹ advogado sócio do escritório Zanoti e Almeida Advogados Associados; doutorando pela Universidade Del Museo Social, de Buenos Aires; mestre em Sistema Constitucional de Garantia de Direitos; pós-graduado em Direito Contratual; pós-graduado em Direito das Relações Sociais; professor de Direito Civil e coordenador da pós-graduação da Associação Educacional Toledo (Presidente Prudente/SP), professor da FEMA/IMESA (Assis/SP), do curso de pós-graduação da Universidade Estadual de Londrina – UEL, da PUC/PR, da Escola Superior da Advocacia, da Escola da Magistratura do Trabalho do Paraná. É autor de diversos livros e artigos.

Sumário: Introdução; 2. Multa por rescisão unilateral do locatário; 3. Manutenção do contrato em casos de extinção de sociedade familiar; 4. Duração das garantias contratuais; 5. Ação de despejo. Liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, mediante caução; 6. Ação de despejo. Falta de pagamento; 7. Ação revisional de aluguel; 8. Ações renovatórias; 9. Considerações finais

Introdução

Foi publicada a Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009, introduzindo alterações na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Essa lei foi amplamente divulgada pela imprensa, pois cerca de 21% (vinte e um por cento) dos brasileiros vivem em casas alugadas e serão diretamente afetadas pelas novas disposições.

Porém, a imprensa, salvo honrosas exceções, não observou o rigor técnico ao comentar a lei, o que gerou dúvidas e, muitas vezes, equívocos.

Pretende-se neste artigo a apresentação das apontadas modificações que atingiram os contratos de locação sob uma análise eminentemente jurídica. Eis, então, as alterações.

2. Multa por rescisão unilateral do locatário

O artigo 4º., da Lei 8245/91, teve singela alteração nas suas disposições que, contudo, sepultam a discussão sobre o valor da multa em caso do locatário resolver desfazer-se do contrato antes do seu término.

Em tempo, manteve-se a regra de que o locador não pode reaver o imóvel antes do término do contrato. Porém, o locatário pode resilir o pacto desde que arque com a multa.

Nestes casos, o mercado estabeleceu como praxe uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel. Porém, imagine-se que faltavam dois meses para encerrar o contrato; ou, pior: um único mês. Não seria lógico e nem justo exigir-se 03 (três) meses de aluguel como multa.

Essa multa é evidente cláusula penal. E, como tal, está a mercê do artigo 412, do Código Civil, que estabelece que “o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal”.

Assim, seria, inclusive, ilegal exigir-se uma multa de 03 (três) aluguéis quando restavam apenas 01 (um) ou 02 (dois) meses para encerrar o contrato.

A Lei de Locação, com sua nova disposição, determinou que a multa deverá ser proporcional ao cumprimento do contrato. Com isso fez coro ao disposto no artigo 413, do Código Civil, que estipula: “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.”

Assim, se restar apenas um mês para o término do contrato e o locatário resolver rescindi-lo, pagará, quando muito, a multa no valor de 01 (um) mês de aluguel, haja vista que este valor é a proporcionalidade invocada pela lei.

3. Manutenção do contrato em casos de extinção de sociedade familiar

Como não poderia deixar de ser, a nova redação legal previu a união estável como entidade familiar. Assim, se o casamento ou a união estável, por qualquer motivo, findarem-se, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, sub-rogando-se em todos os direitos e deveres.

Caber-lhe-á notificar o locador e o fiador, se esta for a garantia locatícia prevista.

Uma vez notificado o fiador, este poderá exonerar-se de sua responsabilidade, desde que comunique por escrito em até 30 (trinta) dias o locador, remanescendo sua responsabilidade pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias após a notificação do locador.

4. Duração das garantias contratuais

Esta questão foi uma das mais problemáticas que envolviam o contrato de locação.

Via de regra os contratos vinham garantidos pela fiança e detinham cláusula de renovação automática em caso de seu término. E surgia a pergunta: o fiador seria responsável na renovação automática da qual não anuíra expressamente?

A lei limitava-se a determinar no seu art. 39, *in litteris*: “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.”

A jurisprudência vacilou intermitentemente até a edição da Súmula 214, do Superior Tribunal de Justiça, que dispôs: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”

Deste modo, o fiador somente permaneceria responsável pelos débitos do contrato se houvesse anuído expressamente no aditamento.

Porém, a nova redação do art. 39, da Lei 8.245/91, é manifestamente desvantajosa aos fiadores, uma vez que impôs: “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.”

Portanto, pela parte inicial do artigo, vê-se que se trata de cláusula dispositiva, ficando ao arbítrio das partes estipularem se haverá a manutenção ou não da garantia em

caso de renovação automática do contrato. Entretanto, no silêncio, o fiador se mantém responsável pelas dívidas do afiançado/locatário até a efetiva entrega do imóvel.

Além disso, há duas novas possibilidades do locador exigir do locatário novo fiador ou garantia contratual. E são:

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.

O inciso II é uma mera adaptação de nomenclatura ao inserir a recuperação judicial da Lei 11101/05.

Todavia, há de se atentar ao inciso X. Por ele, numa interpretação lógica, percebe-se que prorrogado o contrato por prazo indeterminado o fiador se mantém a ele vinculado. Mas, faculta-se-lhe notificar o locador da sua intenção de desonerar-se, ficando apenas obrigado aos efeitos da fiança durante os 120 (cento e vinte) dias subsequentes à notificação.

Deste modo, parece inequívoco que o fiador pode denunciar sua garantia prestada nos casos de prorrogação do contrato por prazo indeterminado.

Caso isso aconteça, o “locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.” (art. 40, parágrafo único, nova redação).

Repita-se: caso o fiador se desonere unilateralmente, caberá ao locatário providenciar nova garantia num prazo de 30 (trinta) dias. Se não o fizer, o contrato de locação será resolvido, extinguindo-se.

Como se verá abaixo, a situação permite, inclusive, ação de despejo por um rito mais célere.

5. Ação de despejo. Liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, mediante caução.

O grande pavor dos locatários está ainda mais tenebroso. O rito das ações de despejo foi alterado para dar mais celeridade e efetividade a estes provimentos.

O art. 59, §1º, agora contempla a possibilidade de se conceder “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”, afora as hipóteses que se mantiveram, as despontadas novas situações, quais sejam:

Art. 59...

§1º.

...

VI – o dispositivo do inciso IV do art. 9º. (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), 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 noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII - término do prazo de locação na 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.

Veja-se cada uma delas:

O inciso VI trata da hipótese em que reparações urgentes devam ser realizadas no imóvel locado, sendo impossível realizá-las com a presença do locatário, ou caso esse se negue a autorizar que se realizem. Por exemplo, é recorrente a notícia de que chuvas fora do padrão da normalidade causaram danos em vários imóveis em várias cidades. Suponha-se que um desses imóveis locado esteja seriamente comprometido em sua estrutura e o Poder Público Municipal determine reparos urgentes. Nesta hipótese, se não for possível ao locatário manter-se no imóvel ou não permitir que os reparos sejam feitos, cabe ação de despejo com pedido de liminar de desocupação em 15 (quinze) dias.

Viu-se acima que se houver denúncia da fiança com o propósito do fiador eximir-se de responsabilidade nos contratos prorrogados por prazo indeterminado, e se não houver constituição de novas garantias, o contrato se extingue (art. 40, parágrafo único). Nessa situação, o inciso VII permitiu a ação de despejo igualmente com liminar de desocupação em 15 (quinze) dias.

Outrossim, o inciso IX permite que se faça o despejo pelo mesmo rito caso haja inadimplência de aluguel e o contrato esteja desprovido de qualquer garantia, seja qual for o motivo, salvo se o locatário depositar em juízo a totalidade dos valores devidos.

Nas locações não residenciais (empresariais, comerciais, industriais), se houver a notificação para desocupação e o locatário não desimpedir o imóvel, e se a ação de despejo for promovida em até 30 (trinta) dias do cumprimento desta notificação, assiste ao locador o direito de liminar nos mesmos termos.

Em todas essas hipóteses, repise-se, a ação terá rito ordinário, cabendo a antecipação da tutela de desocupação *inaudita altera pars*, determinando-se a liberação do imóvel em no máximo 15 (quinze) dias, desde que o autor/locador dê em caução no valor de 03 (três) aluguéis contratados.

Em singelas palavras: o locador apresenta as hipóteses acima invocadas, deposita em juízo o valor de 03 (três) aluguéis, e consegue a desocupação do imóvel em no máximo 15 (quinze) dias.

6. Ação de despejo. Falta de pagamento

As 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, sofreram alterações significativas de modo a torná-las mais dinâmicas e, sobretudo, pacificar-se antigas controvérsias jurisprudenciais.

Com efeito, resolveu-se definitivamente a questão da legitimidade passiva para figurar nas ações de despejo. O fiador deveria ser réu na ação de despejo quando sua responsabilidade é apenas pelo pagamento do débito?

Pela nova redação do art. 62, I, da Lei 8245/91, 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.

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 o locatário).

Por outro lado, o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão do contrato purgando a mora no prazo de 15 (quinze) dias contado de suas citações, desde que promova o pagamento do débito atualizado mediante depósito judicial, incluídos neste valor: 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.

Haja vista que a Lei não fez menção sobre o início do prazo para a purgação da mora, entendemos que se aplica a regra dos artigos 214, III e 191, todos do Código de Processo Civil. Assim, quando houver vários réus (fiador e locatário), o prazo para purgação inicia-se a partir da data de juntada aos autos do último aviso de recebimento ou mandado citatório cumprido. E se os réus possuírem diferentes procuradores, serão contados em dobro os prazos para contestar, para recorrer e, de modo geral, para falar nos autos e inclusive purgar a mora.

Eis que o valor a ser depositado corre por conta e risco do locatário ou do fiador, o locador poderá discordar do *quantum* apurado. Nesta hipótese, o depositante será intimado através de seu advogado para complementar a diferença em 10 (dez) dias.

Não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada (art. 62, IV).

Esse depósito complementar é denominado emenda da mora pela Lei. Na sua redação antiga não se admitia a emenda da mora se o locatário já houvesse utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Agora arrochou-se ainda mais as possibilidades do locatário. A nova redação delimitou que 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.

Proferida a sentença de procedência do pedido, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, com redução para 15 (quinze) dias se: a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou b) o despejo houver sido decretado com fundamento em mútuo acordo; infração legal ou contratual; falta de pagamento de aluguéis e acessórios; para reparos urgentes determinados pelo Poder Público; ou nas denúncias vazias de contratos ajustados por escrito com prazo superior a 30 (trinta) meses e prorrogados indeterminadamente.

Contudo, nessa última hipótese, e apenas nela (denúncia vazia de contratos com prazo superior a 30 (trinta) meses prorrogado indeterminadamente) será necessária a

caução de valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

Deste modo, tem-se por novidade importante e de destaque pela nova redação da Lei: em caso de inadimplência de aluguéis ou acessórios, proferida a sentença de desocupação essa fixará prazo de 15 dias para desocupação, podendo ser executada provisoriamente independentemente de caução.

7. Ação revisional de aluguel

Manteve-se o rito sumário para essa ação, com as adaptações pertinentes aos artigos 275 e seguintes do Código de Processo Civil.

Neste passo, o juiz, ao receber a inicial de revisão de aluguel, designa audiência de conciliação e se houver elementos suficientes no processo fixará os aluguéis provisórios, que serão devidos 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;

Por conseguinte, os aluguéis provisórios jamais poderão diferir de 80%, para mais ou para menos. Isso, contudo, não impede que a fixação dos aluguéis definitivos determinados em sentença ultrapasse este limite.

Para tanto, após a defesa apresentada em audiência e o eventual pedido contraposto do réu, o juiz determinará a realização de perícia e posterior audiência de instrução e julgamento, se assim entender pertinente (art. 68, IV).

Além disso, sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto. Esse pedido de

revisão interrompe o prazo para interposição do recurso de agravo que desafia a decisão que fixou o aluguel provisório.

8. Ações renovatórias

Também houve modificações nas ações renovatórias. Na verdade dois tópicos foram acrescentados, mantendo-se na íntegra as demais regras.

Uma sem maiores repercussões: o art. 71, V, foi alterado para adaptar regra prática. Antes, o texto de lei fazia menção à necessidade de se indicar o fiador do contrato, fazê-lo com o número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento. O novo texto remete à necessidade de se indicar o número de inscrição do fiador no Ministério da Fazenda, o famoso CPF.

Porém, significativa foi a alteração do art. 74. A redação antiga previa: “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”.

Agora a situação é mais rígida: e não for renovada a locação o mandado de despejo será expedido com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, desde que o locador tenha feito pedido contraposto neste sentido na contestação.

9. Considerações finais

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., LXXXVIII;

Outros, que os interesses econômicos se sobrepuseram ao Direito Social de Moradia, um direito fundamental previsto no art. 6º, da Constituição Federal e que, dispensando comentários sobre, refletem a dignidade da pessoa humana.

Parece-nos que ambos têm razão!