

CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR REINALDO RAMOS - CESREI

FACULDADE REINALDO RAMOS - FARR

CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

SANDRÉIA LUCAS RODRIGUES PEREIRA

**ANÁLISE DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO E DA AÇÃO DE DESPEJO
FRENTE ÀS INOVAÇÕES DA LEI Nº 12.112 /2009**

Campina Grande - PB

2014

SANDRÉIA LUCAS RODRIGUES PEREIRA

**ANÁLISE DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO E DA AÇÃO DE DESPEJO
FRENTE ÀS INOVAÇÕES DA LEI Nº 12.112 /2009**

Trabalho Monográfico apresentado à
Coordenação do Curso de Direito da
Faculdade Reinaldo Ramos – FARR, como
requisito parcial para a obtenção do grau de
Bacharel em Direito pela referida instituição.

Orientador (a): Prof. Esp. Rodrigo Araújo Reül

Campina Grande - PB

2014

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA DA CESREI

P436a Pereira, Sandréia Lucas Rodrigues.

Análise do instituto da locação e da ação de despejo frente às inovações da lei Nº 12.112/2009 / Sandréia Lucas Rodrigues Pereira. – Campina Grande, 2014.

62 f.

Monografia (Graduação em Direito) Faculdade Reinaldo Ramos-FAAR - Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos-CESREI.

Orientador: Prof. Esp. Rodrigo Araújo Reül.

1. Direito Imobiliário. 2. Locação. 3. Ação de Despejo. I. Título.

CDU 347.214.2(043)

SANDRÉIA LUCAS RODRIGUES PEREIRA

**ANÁLISE DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO E DA AÇÃO DE DESPEJO
FRENTE ÀS INOVAÇÕES DA LEI Nº 12.112 /2009**

Aprovada em: ____de ____de ____.

BANCA EXAMINADORA

Professor Esp. Rodrigo Araújo Reül
Faculdade Reinaldo Ramos – FARR
(Orientadora)

Professora Esp. Vyrna Lopes Torres de Farias Bem
Faculdade Reinaldo Ramos – FARR
(1º Examinador)

Professora Esp. Renata Teixeira Villarim
Faculdade Reinaldo Ramos– FARR
(2º Examinador)

Dedico aos meus pais, Maria Lucas de Lima e Expedito Severo Rodrigues (in memoriam), que me presentaram com uma vida cheia de ensinamentos. Aos meus filhos, Brenda Mikely Lucas Rodrigues Pereira, Bianca Sonaly Lucas Rodrigues Pereira e Bruno César Lucas Rodrigues Pereira, luzes de minha vida, que me ensinaram a amar incondicionalmente e a minha cunhada Joselita Alves por ser minha co-orientadora da minha caminhada. Dedico, ainda, aos meus irmãos, familiares, professores e amigos, que são o doce dos muitos momentos amargos que a vida traz.

“O capital não tem a menor consideração pela saúde ou duração da vida do trabalhador, a não ser quando a sociedade o força a respeitá-la”.

Karl Marx

RESUMO

Os institutos da locação e da ação de despejo tem ganhado espaço no Direito Imobiliário, em razão do forte êxodo rural e crescente migração estudantil para os grandes centros, gerando demanda por prédios e apartamentos, bem como fornecedores de bens disponíveis à locação. O presente trabalho abordou o instituto da locação e seus efeitos, em especial a ação de despejo, expondo inicialmente o seu surgimento na sociedade antiga, em especial na inesquecível Roma, onde se registrou o surgimento das primeiras locações prediais. A evolução desse instituto no ordenamento jurídico pátrio foi registrada, através da análise das normas que disciplinam esse seguimento moderno do direito. Para melhor entendimento da temática, abordaram-se os diversos conceitos de locação e suas características. Foram elencadas as novas diretrizes acrescidas à Lei 8.245/91, promulgadas na Lei 12.112/09, as quais promoveram a flexibilização de inúmeras regras que entrava a devolução do bem ao fim do contrato de locação. Ademais, a ação de despejo ganhou capítulo próprio, permitindo melhor entendimento dessa demanda, principalmente causada por inadimplência dos locadores. Por fim, a ação de despejo por falta de pagamento e o papel do fiador no polo passivo da ação de despejo foram analisados, permitindo afirmar que o dever de boa fé deve reger as relações jurídicas para um desenvolvimento pleno da sociedade, que depende de relações sérias e justas, não restando ônus para nenhuma das partes da relação contratual, sendo mandamento primeiro a consciência dos direitos e deveres dos sujeitos que se submetem à relação de locação.

Palavras - chave: Direito Imobiliário; Locação; Ação de Despejo.

ABSTRACT

The Institute of the lease and the eviction action has gained space on real estate law, due to the strong rural exodus and increasing student migration to the big cities, generating demand for buildings and apartments, as well as suppliers of goods available to lease. The present study addressed the Institute of the lease and its effects, in particular the eviction action, exposing his initially appearance in ancient society, particularly in the unforgettable Rome, where he recorded the emergence of the first building leases. The evolution of this Institute in the Brazilian legal system was registered, through the analysis of the rules governing this modern follow-up of law. For better understanding of the issue, looked at the various concepts of location and its features. Were listed the new guidelines to 8,245/91 plus Law, promulgated in Law/09, 12,112 which promoted the flexibilization of numerous rules that would return the property to the end of the lease. Furthermore, the eviction action won chapter itself, allowing for better understanding of this demand, mainly caused by defaults of lessors. Finally, the action of eviction for non-payment and the guarantor's role in passive dump action pole were analyzed, allowing assert that the duty of good faith must govern the legal relations for a full development of society, which depends on serious and fair relations, no remaining charge to any of the parties to the contractual relationship, being the first commandment awareness of rights and duties of the subjects who undergo the rental relationship.

Keywords: Real Estate Law; Lease; Eviction action..

.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
CAPÍTULO 1. ASPECTO HISTÓRICO DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO.....	10
CAPÍTULO 2. EVOLUÇÃO NORMATIVA DA LOCAÇÃO NO ORDENAMENTO PÁTRIO BRASILEIRO.....	13
2.1 Código Civil de 1916.....	13
2.2 Lei 4.403, de 22 de Janeiro de 1921.....	13
2.3 Lei 6.649, de 16 de Maio de 1979.....	13
2.4 Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991.....	13
2.5 Definições de Locações de Imóveis Urbanos.....	14
CAPÍTULO 3. AÇÃO DE DESPEJO.....	16
3.1 Novas Diretrizes Dadas Pela Lei 12.112/2009.....	17
3.1.1 Denúncia Vazia ou Imotivada.....	20
3.1.2 Notificação Para Denúncia Da Locação.....	21
3.1.3 Legitimidade Passiva e Ativa.....	22
3.1.4 Liminares Em Ação De Despejo.....	23
3.2 Ação de Despejo Por Falta de Pagamento de Alugueis e Encargos.....	25
3.2.1 Fiador no Polo Passivo.....	27
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
REFERÊNCIAS.....	31
ANEXOS.....	32
ANEXO A.....	33
ANEXO B.....	36

INTRODUÇÃO

Nos dias atuais as relações humanas tem se pautado em sua maioria pelos acordos de vontade, os quais são denominados modernamente de contratos, uni ou multilaterais, que são regidos pelo Código Civil. Tais acordos são também disciplinados por leis especiais, as quais buscam regular e equiparar as relações para evitar possíveis abusos. As normas específicas visam resguardar a segurança jurídica da relação contratual para que seja possível uma resolução com base em parâmetros legais, justos e adequados com o bom senso bem como com ordenamento jurídico pátrio.

Com os investimentos econômicos voltados para o mercado imobiliário, muitas pessoas estão buscando aplicar suas reservas e investir em negócios seguros e rentáveis. Desse modo, percebe-se uma crescente procura por imóveis para aplicação e respectiva obtenção de rendimentos financeiros, no qual investidores, com alto poder aquisitivo, ou mesmo a classe média, tem visto no incentivo do governo Federal, através do Plano de Aceleração do Crescimento, uma boa oportunidade para adquirirem imóveis novos e os tornarem fonte de rendas, através da disponibilização dos mesmos para locação.

Nesta senda, observa-se que umas das relações que vem tomando destaque nos dias atuais são as que tratam da locação de imóveis.

Entretanto, esta relação em muitos casos práticos não se dá de forma pacífica, e ordeira quanto desejável, pois muitos são os problemas intrínsecos a esta relação, tais como a deterioração e má conservação dos imóveis, a falta de compromisso do locador com seus deveres, bem como a inadimplência por falta de pagamento dos alugueres.

Diante dos problemas existentes no mercado imobiliário, no setor da locação, surge a necessidade da pesquisa e análise do instituto da locação, bem como da ação de despejo.

Desse modo, o presente trabalho buscou entender o surgimento do instituto da locação, em seu capítulo primeiro, no qual foi feita uma viagem histórica à estimada Roma.

No capítulo segundo, foi abordada a evolução do instituto da locação no ordenamento pátrio, desde a inexistência de norma específica reguladora, até a promulgação da Lei 12.112/09, que resultou em alterações pontuais e oportunas.

Em capítulo terceiro, foi realizada pesquisa acerca do conceito de locação e suas características.

O capítulo quarto foi preenchido com as novas diretrizes dadas ao instituto pela Lei 12.112/2009, que alterou significativamente a Lei de Inquilinato (Lei 8.245/91).

A ação de despejo foi abordada no capítulo quinto, no qual forem levantadas as hipóteses de evocar essa medida judicial para rever o bem, que é objeto do contrato de locação. Buscou-se entender os conceitos e aplicabilidade de denúncia vazia ou imotivada, bem como a cheia ou motivada. Analisou-se, ainda, a necessidade de notificação ao inquilino antes de propor ação de despejo, bem como a legitimidade passiva e ativa na relação processual. Por fim, foi perseguida a questão das liminares nesse tipo especial de ação.

Em capítulo final, foi analisada a ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, assim como o papel do fiador e a possibilidade deste figurar no polo passivo da ação de cobrança e despejo.

CAPÍTULO I - ASPECTO HISTÓRIO DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO

O presente trabalho tem por escopo a análise do instituto jurídico da locação e seus efeitos, após a promulgação da Lei 12.112/09, em especial sobre a ação de despejo. Para melhor entender a relação locador-locatário nos dias atuais, faz-se necessária uma avaliação histórica, buscando a origem dessa relação em evidência na sociedade atual.

Inicia-se esta pesquisa história pelo berço das relações jurídicas complexas, a inesquecível Roma.

Esta cidade, que sediou o primeiro grande império hegemônico da história, deixou-nos registros do seu crescimento urbano e de seus desafios na administração das relações sociais para harmonizar a convivência em sociedade, já encontrando problemas típicos das cidades modernas, como a superpopulação urbana, denotando que o crescimento urbano e o êxodo rural não são manifestações novas.

Diante da dimensão metropolitana, apresentava um panorama urbanístico peculiar marcado pela escassez de moradia, de modo semelhante como se constata nos dias atuais. O fenômeno da superpopulação do império romano teve início no século V a.C. intensificando-se no século III a.C. quando a cidade começa a se expandir de forma espantosa.

Esse notório crescimento da cidade ocorreu em virtude do gradual êxodo rural, causado pelo processo de conquistas do império e sua respectiva ampliação. As contínuas guerras, com a convocação de milhares de indivíduos, contribuíram para a migração significativa do campo para a *Urbs*. Os camponeses que serviam nas guerras por um longo período, deixando as terras por um longo tempo, sentiam dificuldade em voltar a produzir no campo de forma regular, tendo, assim, dificuldade de readaptação ao labor campestre.

Nesse contexto, o homem do campo ficava pobre na proporção da expansão bélica, o que intensificava o êxodo contínuo para a cidade objetivando encontrar trabalho e melhores condições de vida, o que contribuiu para um crescimento desproporcional da cidade imperial.

Roma teve um crescimento considerável após ter vencido e dominado Cartago. Calcula-se que no período de maior concentração demográfica foi entre o período Augustos e Trajano, podendo conjectura-se que nos finais da República a cidade já atingia cerca de um milhão de habitantes e que em meados do século II d.C. a população chegou, provavelmente, a um milhão e meio de habitantes (Nascimento, 2013).

Pode-se imaginar o que era a *Urbs* no auge do Império, quando deixa de ser um grande povoado, para ser uma verdadeira metrópole, na qual chegavam milhares de imigrantes. Era

tamanha a importância desse centro urbano que se algum provinciano almejasse prosperar, estudar ou negociar, tinha de ir a Roma, que era o império do comércio, a academia das ciências, a honra do favoritismo (Nascimento, 2013).

Com o crescimento populacional ao longo do tempo, verificou-se um problema peculiar às grandes metrópoles, qual seja, a falta de moradia para todo o contingente. Registrou-se a diminuição progressiva do espaço útil para edificação em razão das construções monumentais que caracterizou o grande império. Desse modo, houve a necessidade do aumento vertical das construções, com o escopo de abrigar o maior número de possível de pessoas.

Para completar a situação emergente, vigorava em Roma o princípio *superficie solo cedit*, segundo o qual tudo o que estivesse ligado ao terreno, lhe acrescentasse ou incorporasse, pertencia ao *dominus fundi*, inclusive todo o edifício construído (Nascimento, 2013). Esta situação causava grandes inconvenientes ao desenvolvimento de uma civilização cujo solo era propriedade do *populus Romanus*, de algumas instituições públicas e de uns poucos civis. Nessas circunstâncias, como não se podia expandir as habitações de forma horizontal, restava a locação dos apartamentos das altas edificações.

Nesse contexto, surge a denominada *insulae* ou simplesmente casa de renda ou aluguel, que eram encontradas em edifícios de apartamentos com vários pisos (andares), nos quais habitava a maioria da população urbana (Nascimento, 2013).

Tais imóveis estavam reservados principalmente para a locação ou arrendamento, que se configurava através de um contrato, pelo qual um locador alugava por certo tempo um apartamento a um locatário, devendo este pagar o aluguel pelo uso do bem. Uma curiosidade interessante é que nessa época era facultado ao locador o direito de uso e gozo da coisa locada, incluindo-se a possibilidade de sublocação dos apartamentos da *insulae*.

Percebe-se que as relações jurídicas acerca da locação remota tempos outros, não sendo uma relação jurídica exclusiva das sociedades atuais. O direito romano sempre evidenciando fontes do direito privado, deixando como herança o instituto da locação, que mudou muito pouco, apesar do decurso milenar do seu surgimento.

Visto como surgiu o instituto da locação, compete buscar entender como eram as obrigações, os direitos e deveres dos locadores e locatários e, na hipótese de quebra contratual, quais os mecanismos usados para resolução da situação jurídica e devolução do bem, objeto do contrato de locação.

Competia ao locador romano entregar a coisa alugada ao condutor, para seu uso e fruição, e em estado de servir plenamente àquilo a que se destinava, enquanto durar o

contrato. O Código Civil Brasileiro do século XXI estabelece tal obrigação no art. 566, a Lei do Inquilinato, a seu turno, também o faz no art. 22, inciso I, evidenciando, assim, a existência de regras jurídica contemporânea derivada do direito romano (Nascimento, 2013).

O locador não podia fazer alterações que tornasse a coisa imprópria ou menos idônea para o uso e gozo por parte do locatário, enquanto vigorar o contrato. Competia-lhe, ainda, proceder às reparações necessárias à conservação da coisa, bem como reembolsar o *conductor* das despesas necessárias e úteis feitas com a coisa (Moreira, 1998).

Por outro lado, as obrigações do locatário, denominado naquela sociedade como *conductor*, consistia em pagar o valor contratado, na medida em que efetivamente usou e gozou da coisa, assumindo o locador o risco por eventuais atrasos e calotes. Caso o locatário não pudesse usar a coisa em razão de algum evento danoso grave superveniente, como incêndio, desmoronamento e inundações, não pagaria o aluguel. Se tivesse seu uso limitado, haveria uma redução do aluguel de forma proporcional ao uso efetivo do bem (Nascimento, 2013).

Outra obrigação a ser observada pelo locatário consistia em cuidar, ser zeloso com o bem para os usos estipulados no contrato. O descumprimento dessa cláusula levava à responsabilização do locatário por culpa. Devia, ainda, pagar os gastos com a manutenção da coisa locada, sendo que as despesas necessárias correm por conta do locador. Por fim, se obrigava a restituir a *res* ao término da locação (Nascimento, 2013).

Assim como nos dias hodiernos, a principal forma de extinção do contrato de locação era o término do período contratado. Vislumbra-se, ainda, a possibilidade de extinção do contrato mediante vontade das partes (Nascimento, 2013).

Nota-se que o prazo de aceitação da inadimplência era bastante amplo, dois anos, o que diverge em muito dos dias hodiernos, que, como registrado em capítulo próprio, não tolera um único mês de atraso.

Dessa análise histórica acerca do surgimento da relação locado-locatário, vislumbra-se que não se trata de instituto recente, que nosso direito pátrio traz em sua gama parte significativa das normas empregadas na antiga Roma. No aspecto do despejo, vimos que o direito romano era bastante tolerante com a inadimplência do inquilino, o que não se presencia nos dias atuais, onde os valores monetários são essenciais para manutenção das relações mínimas em uma sociedade capitalista consumerista.

CAPÍTULO II - EVOLUÇÃO NORMATIVA DA LOCAÇÃO NO ORDENAMENTO PÁTRIO BRASILEIRO

2.1 Código Civil de 1916

A locação de imóveis era disciplinada pela lei geral, na parte especial dos contratos do Código Civil de 1916. Naquela época, terminado o contrato, cabia imediatamente a reintegração de posse, tendo em vista o esbulho cometido pelo locatário que não devolvia o imóvel locado (Scavone Junior, 2014).

Uma vez que a fonte do direito positivo é o fato socialmente relevante, evidentemente que, diante da escassez de imóveis residenciais, pela relevância da matéria logo surgiu a primeira lei especial para regular a locação de imóveis urbanos (Scavone Junior, 2014).

2.2 Lei 4.403, de 22 de Janeiro de 1921

A Lei 4.403, de 22 de janeiro de 1921, estabeleceu pela primeira vez, a prorrogação automática do contrato e, por alteração decorrente da Lei 4.624, de 28 de dezembro de 1922, possibilitou ao inquilino provar que o senhorio não necessitava do imóvel para impedir a reintegração de posse (Scavone Junior, 2014).

2.3 Lei 6.649, de 16 de Maio de 1979

É importante atentar-se que durante todo o século passado, a matéria passou por inúmeras leis que a regulamentavam, até ser tratada pela Lei 6.649, de 16 de maio de 1979, emendada pela Lei 6.698, de 15 de outubro de 1979, que proibiu a chamada denúncia vazia, ou seja, o pedido de retomada do imóvel locado independentemente de motivo, apenas pelo fim do contrato (Scavone Junior, 2014).

Diante dessas inovações, a situação da moradia urbana se agravou, notadamente pelo aumento intenso da inflação. Como não podiam retomar os imóveis pelo fim do contrato, diante da inflação variante da década de oitenta, imóveis eram adquiridos e mantidos trancados como meio de proteção patrimonial (Scavone Junior, 2014).

2.4 Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991

Em consequência, neste contexto surge a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que estabeleceu a possibilidade de retomada ao final do contrato, condicionando o despejo, no caso de locação residencial, à celebração de contrato por prazo mínimo de trinta meses, sob pena de a denúncia somente ser possível após o decurso do prazo de cinco anos de vigência da locação (Scavone Junior, 2014).

Por outro aspecto, para se valer da prerrogativa de requerer o imóvel ao final do contrato, a Lei 8.245/1991 exigiu que o locador concedesse ao locatário o prazo de trinta meses em contrato escrito. O desrespeito a essa regra passou a impor-lhe a necessidade de aguardar o decurso do prazo de sessenta meses contados do início do contrato para o mesmo efeito, ou seja, a retomada por denúncia vazia (Scavone Junior, 2014).

O corpo normativo da Lei 8.245/91 também incorporou as disposições básicas do Decreto 24.150, de 20 de abril de 1934, que conferia proteção ao ponto comercial.

Restou percebido que a proteção em demasia ao locatário se voltava contra ele, na medida em que as restrições e dificuldades absolutas de retomada do imóvel impostas ao locador desestimulava a construção e a aquisição de imóveis para locação (Scavone Junior, 2014).

Desde o seu nascedouro, em 1991, a Lei 8.245 não passava por grandes alterações, porém, com o quadro socioeconômico substancialmente alterado, mudanças se fizeram necessárias, dando-se origem à Lei 12.112, de 09 de janeiro de 2009, que adaptou socialmente a Lei do Inquilinato e corrigiu algumas distorções (Scavone Junior, 2014).

2.5 Definições de Locação de Imóveis Urbanos

Para melhor elucidação do tema, bem como para entender esse importante instituto do direito privado, compete investigar o conceito de locação de imóveis urbanos para fins legais e determinações dos direitos e deveres dos sujeitos pertencentes a este fato jurídico.

Segundo Orlando Gomes (1994, p.272) locação é “o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, uso e gozo da coisa não fungível”.

Silvio Rodrigues (1991, p.230), sendo mais prolixo, define a locação como:

O contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante um certo lapso de tempo, ou o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisa); ou a prestação de um

serviço (locação de serviços; ou a execução de algum trabalho determinado (empreitada).

Notadamente o primeiro conceito restringe o conceito de locação apenas a bens infungíveis, enquanto o segundo conceito amplia como parte dessa relação jurídica a locação de serviços.

O instituto denominado *locatio conductio* era subdividido em três espécies distintas.

Na primeira espécie denominada *locatio rei*, o locador cedia temporariamente ao *conductor* que era chamado de *inquilinus*, tratando-se de prédio urbano, e *colonus* se fosse rural. Essas modalidades resultaram, nos dias atuais, na locação de coisas infungíveis de modo geral, muito embora o direito real tratasse apenas de imóveis (Scavone Junior, 2014).

Em outra espécie de locação romana, denominada *locatio operarum*, uma pessoa se obrigava a prestar um serviço independentemente do resultado obtido, cobrando uma contraprestação denominada mercês. A evolução desse serviço resultou, hodiernamente, na locação de serviços (Scavone Junior, 2014).

Na terceira e última espécie de locação urbana, denominada *locatio operis facieni*, o serviço era contratado como um todo, independentemente do tempo e do esforço empregado. Podemos constatar que a evolução desse instituto resultou na denominada empreitada ou locação de obra.

Scavone Jr. (2014, p.976) ensaia o seguinte conceito:

A locação predial urbana é um contrato sinalagmático pelo qual o locador se obriga, no decurso de lapso temporal determinado ou indeterminado, mediante remuneração previamente acordada, paga pelo locatário, a fornecer-lhe o uso de imóvel residencial, não residencial e comercial.

Ainda, explica o renomado autor, as características do seu conceito, informando tratar-se de contrato bilateral, não solene, oneroso e comutativo.

CAPÍTULO III - AÇÃO DE DESPEJO

Em regra, a forma de reaver imóvel cuja origem da posse direta decorra de locação é através da ação de despejo. Por oportuno, analisa-se a norma contida no artigo 5º da Lei 8.245/1991: “Art. 5º. Seja qual for o fundamento do término do contrato da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

É de caráter prático que muitas das vezes é necessária a notificação antes da proposição da ação de despejo. Porém, esse ato não tem qualquer força capaz de determinar que o locatário a deixar o imóvel, apenas deixa evidente a intenção de cessar a locação. Desse modo, findo o prazo da notificação sem que haja a devida desocupação do imóvel, deve-se ajuizar a competente ação de despejo, que poderá durar indefinidos meses.

Compete indagar se todas os contratos que envolve locação de bens imóveis são regulamentados pela Lei 8.245/1991. Para esclarecer esse oportuno questionamento, observamos o que disciplina o art. 1º do corpo legal em análise:

- Art. 1º 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.

Notadamente, as hipótese enumeradas no parágrafo único do art. 1º, continuam regulamentadas pelo Código Civil e legislação extravagante, sendo que a retomada do imóvel nessas locações será feita, em regra, através da ação de reintegração de posse.

É importante observar que os imóveis de propriedade do Estado não se submetem à lei em comento, uma vez que o arrendamento desses bens é regulado pelos Decretos-Lei 9.760/1946 e 6.874/1944. Porém, caso as pessoas jurídicas de direito público estiverem na posição de locatários devem se submeter à lei especial do inquilinato.

Compete dar ênfase ao fato de que a locação de vaga de garagem sem que esteja vinculada a qualquer unidade para fins residencial ou comercial desafia a retomada através da ação de reintegração de posse.

Compulsando o artigo 5º da Lei de Inquilinato, constatamos que ao término do contrato, em qualquer hipótese, o inquilino deve deixar o imóvel. Porém, caso haja resistência, o locatário deve obedecer ao devido processo legal. Desse modo, havendo uma resistência à pretensão do locador em reaver seu bem, dará ensejo à impetração de ação de despejo, cuja natureza jurídica é a de uma ação que engloba uma fase de conhecimento e outra de execução, que consiste, precisamente, em colocar o inquilino para fora do imóvel.

3.1 Novas Diretrizes Dadas Pela Lei 12.112/2009

O novo preceito legal da Lei 12.112 alterou o art. 4º da lei especial do locatário, regulamentando a devolução do imóvel pelo locatário antes do prazo final de duração do contrato, deixando clara a possibilidade de o locatário devolver o imóvel desde que pague a multa pactuada no contrato, proporcionalmente ao que descumpriu, não havendo mais referência à regra da redução equitativa do art. 412 do Código Civil, vedada a recusa de recebimento do imóvel pelo locador (Scavone Junior, 2014).

Disciplinou a sub-rogação do contrato de locação no caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, limitando a hipótese à locação residencial. Nessas situações, a norma exigiu comunicação ao sub-rogado ao locador e ao fiador acerca da sub-rogação legal. Trouxe a possibilidade de o fiador comunicado da sub-rogação se exonerar por simples notificação dirigida ao locador no prazo de trinta dias do recebimento da comunicação, ficando responsável por cento e vinte dias a partir do recebimento da notificação pelo locador (Scavone Junior, 2014). Estendeu as consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11, quais sejam:

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 cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.¹

¹ BRASIL. Lei 8.245. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 07 abril 2014.

Asseverou expressamente sobre a extensão das garantias até a efetiva entrega das chaves, ainda que haja prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado.

Permitiu que o fiador se exonere após o prazo contratual, ainda que a garantia perdure até a entrega das chaves, se houver prorrogação legal do contrato por tempo indeterminado, desde que notifique o locador e fique responsável por mais cento e vinte dias, exigindo, todavia, nesta eventualidade e nas demais hipóteses de insubsistência da garantia, que o locatário ofereça nova garantia no prazo de trinta dias da exigência formal feita pelo locador, sob pena de infração contratual e despejo com possibilidade de liminar, nos termos do art. 40 (Scavone Junior, 2014):

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)²

Inovou com possibilidades de liminares nas ações de despejo, ou seja: ação de despejo com fundamento na necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a presença do locatário ou o mesmo se recuse a consenti-las; ação de despejo pelo término do prazo notificador de trinta dias previsto no parágrafo único do artigo 40, supra transcrito, nas hipóteses de extinção da garantia, sem apresentação de outra apta a manter a segurança inicial do contrato; ação de despejo pelo término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta ação em até trinta dias do termo ou do cumprimento de notificações comunicando o intento de retomada; e

² BRASIL. Lei 8.245. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 07 abril 2014.

ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento desde que o contrato esteja desprovido de qualquer garantia prevista no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo (Scavone Junior, 2014).

A Lei 12.112 promoveu alterações procedimentais na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos como: inclusão do descumprimento de outras obrigações, não só da quitação do aluguel, como motivo de ação de despejo por falta de pagamento, ou seja, da obrigação de pagar aluguel provisório, diferenças de aluguéis, ou acessórios da locação, como é o caso do condomínio e dos impostos, estes desde que previstos no contrato; solução da antiga polêmica da acumulação da ação de despejo e cobrança em face da integração do fiador no polo passivo da demanda, sob pena de despejo; o impedimento para a simples purgação da mora se a faculdade já houver sido utilizada por uma única vez nos últimos vinte e quatro anos anteriores à propositura da ação (Scavone Junior, 2014).

Promoveu a uniformização do prazo de 15 dias a ser concedido pela sentença que decreta o despejo nas hipóteses do art. 9º, ou seja, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, ou em decorrência de pagamento de aluguel e demais encargos com as demais hipóteses, ou seja, no despejo decretado em razão do descumprimento de mútuo acordo e 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-la (Scavone Junior, 2014).

No tocante a caução, dispensou-a para execução provisória do despejo por falta de pagamento, reduziu seus valores para o limite que vai de seis a doze aluguéis e esclareceu que a caução não é apenas depositada, mas genericamente prestada, tendo em vista que se admite caução de bens, direitos e até mesmo dos aluguéis eventualmente vencidos (Scavone Junior, 2014).

Promoveu alteração no procedimento para a ação revisional, notadamente pela adequação do rito da ação revisional de aluguel à reforma do procedimento sumário, nos termos da Lei 9.245/95, posterior à Lei de Locações. Criou um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário. Modificou, ainda, a sistemática de revisão do aluguel provisório pela suspensão do prazo para revisão do valor fixado liminarmente, tanto para revisionais propostas pelo locador quanto para revisionais propostas pelo locatário (Scavone Junior, 2014).

Na ação renovatória estabeleceu a necessidade de prova de idoneidade financeira do fiador na petição inicial, mesmo que seja o mesmo fiador do contrato a renovar, senão:

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; (Redação Anterior)

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)³.

Procedeu com a alteração do prazo para desocupação, no caso de improcedência da ação renovatória, de seis meses para trinta dias e possibilitou a execução provisória do despejo no caso de improcedência da ação renovatória, desde que haja pedido na contestação.

Ante o exposto, constata-se que as alterações promovidas pela promulgação da Lei 12.112/2009 espelham adequações às novas relações derivadas da evolução social no tocante ao instituto locação, assim, espera-se que a jurisprudência contribua para o Poder Legislativo no tocante a renovar sempre os preceitos legais, a fim de adequar a norma abstrata aos fatos sociais pulsantes.

3.1.1 Denúncia Vazia ou Imotivada

O inquilino poderá ser despejado com facilidade, ao final do contrato, se houver permissão para a denúncia vazia ou imotivada da locação, caso contrário, fica mais difícil o despejo.

Para melhor esclarecer a diferença entre uma previsão contratual e outra, bem como seu impacto prático, Scavone Junior (2014) trás que se o caso concreto permitir a denúncia vazia ou imotivada, basta simplesmente alegar o término do contrato para justificar o ingresso da ação de despejo, o que significa que, ao final do contrato, o locador poderá por meio do seu procurador processual impetrar ação judicial de despejo sem tecer os motivos pelos quais quer o imóvel. Conclui o doutrinador que, nessa hipótese, não haverá necessidade de explicar razões alguma.

Sendo assim a denúncia do contrato leva o nome de vazia ou imotivada.

O iminente autor traz que se o caso concreto não permitir que o inquilino seja despejado sem que seja expresso os motivos na ação pertinente, o despejo só se fará por denúncia cheia ou motivada (Scavone Junior, 2014). Desse modo, e nesta hipótese, a ação de despejo deverá ter um fundamento.

3.1.2 Notificação Para Denúncia da Locação

Como condição de procedibilidade, a notificação para denúncia da locação é exigida em algumas hipóteses de ação de despejo.

Notadamente, qualquer contrato pode ser extinto pela vontade das partes, assim, se ambas querem encerrar a relação jurídica teremos o distrato ou resilição bilateral. Por outro lado, se apenas uma das partes deseje por fim ao pacto realizado, diante do instituto jurídico denominado extinção unilateral, a que se convencionou denominar denúncia (Scavone Júnior, 2014).

Nesse interim, entende-se por denúncia a extinção unilateral do contrato de locação.

Na lição de Barros *apud* Scavone Jr. (2014, p. 1118), a denúncia “é a declaração unilateral de vontade que põe fim a uma relação jurídica. É recíproca, ou seja, independe de aceitação do denunciado. Basta que chegue ao conhecimento deste para que se considere aperfeiçoada”.

A lei 8.245/1991 protege o locatário, uma vez que, mesmo com o contrato extinto, em virtude da lei, o locatário permanece no imóvel até o termo final do prazo assinado ou da ação de despejo, notificação para desocupação e cumprimento do mandado.

Não só o locador tem a prerrogativa de resilir ou denunciar contrato, competindo também ao locador, o qual é beneficiado pela lei, não havendo necessidade de ação judicial para entrega do imóvel. Caso o contrato esteja em vigor, pagará multa estipulada em contrato ou arbitrada judicialmente, reduzida proporcionalmente ao tempo de uso do imóvel. Por outro lado, se o contrato já terminou e vige por tempo indeterminado, o locatário não pagará multa alguma, bastando apenas notificar o locador, comunicando que deixará o bem em trinta dias.

Nesse sentido, observe-se o que dispõe o artigo 6º da Lei 8.245/1991:

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição.

A denúncia poderá ser efetuada judicial ou extrajudicialmente, bastando para tanto demonstrar o recebimento, com prazo determinado em lei para a desocupação, contado a partir da ciência do locatário. No caso de citação por edital, o prazo fluirá a partir do prazo concedido no edital.

Todo o procedimento acima é diferenciado quando se trata de denúncia realizada pelo locador, pois se o inquilino não aceitar a denúncia no prazo estipulado pelo inquilino, ainda que haja denúncia vazia, é indispensável o ajuizamento da ação de despejo.

Notadamente, quando na ação de despejo se faz necessária a notificação é condição de procedibilidade, portanto, sua ausência implicará na extinção do processo sem resolução do mérito. Nota-se que a notificação não pode ser antecipada. Nem tampouco conceder prazo inferior ao determinado em lei, pois, nessas hipóteses o locador será carecedor da ação. Assim, denota-se que a ação de despejo deve ser proposta somente após o prazo concedido para desocupação (Scavone Junior, 2014).

3.1.3 Legitimidade Passiva e Ativa

É de compreensão lógica que são partes legítimas nas ações de despejo o locador, no polo ativo, bem como o locatário, no polo passivo. Entretanto, a Lei 8.245/1991 traz outras pessoas, que embora não participem da relação jurídica, são legitimados para pleitear o despejo.

Por oportuno, segue as hipóteses enumeradas pelo eminente doutrinador Scavone Jr. (2014, p.1126):

- a) Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º): nesse caso, o proprietário – anterior nu-proprietário – ou fideicomissário (em virtude da resolução da propriedade do fiduciário) que não anuíram na locação, serão legitimados para a propositura da ação de despejo.
- b) Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º): nessa eventualidade, o adquirente será legitimado ativo.
- c) Ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59, §1º, V): extinta a locação, também estará extinta a sublocação. Nesse caso, se o sublocatário for legítimo (consentido), mesmo sem se parte no contrato de locação, será legitimado passivamente para a ação de despejo.
- d) Ação de despejo em virtude da permanência de pessoa não autorizada após a morte do locatário (arts. 11, I, e 59, §1º, IV): para essa hipótese, legitimado passivo será aquele que permanecer indevidamente no imóvel, sem estar circunscrito na enumeração do art. 11, I (para locações residenciais)
- e) Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal por prazo superior a dez anos (art. 3º): aqui o cônjuge, que não anui, estará legitimado à propositura da ação de despejo desde que ultrapassado o prazo de dez dias.

Nota-se, portanto, que não se restringe a ocupar o polo passivo ou ativo da ação de despejo apenas as partes adstritas no contrato de locação, uma vez que a norma amplia essa legitimidade, com o escopo de garantir os direitos sobre o bem locado, bem como a segurança jurídica do negócio.

3.1.4 Liminares em Ação de Despejo

O art. 5º da Lei 8.245/1991 determina que seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo. Portanto, mesmo em algumas hipóteses que aparenta ser cabível reintegração de posse, mormente que não há relação jurídica de direito material entre as partes, por expressar disposição legal, cabe ação de despejo.

Percebe-se que o legislador optou por solução intermediária, mantendo a tradição da ação de despejo para o término da locação, mas adotando a possibilidade de liminar em algumas hipóteses. Concedida a liminar nas hipóteses legais, nos termos do §1º do art. 59, mister se faz realizar caução de três alugueres.

A mencionada caução, segundo Barros (1997), deve ser real, não fidejussória, o que afirma interpretando o §1º do art. 64, que não se referiu à liminares, e §2º do mesmo artigo, que manda reverter a caução em proveito do réu no caso de reforma da decisão.

Frisa-se que o referido valor representa uma indenização mínima, podendo o réu provar prejuízo maior e reclamá-lo em ação de indenização.

É de entendimento doutrinário, com fundamento no texto legal, que não se concederá liminar se a pretensão, mesmo calcada em uma das hipóteses do art. 59, vier cumulada com outro pedido. Entendendo ao contrário o eminente doutrinador (Sylvio Capanema de Souza, 1994).

A liminar será concedida no prazo de quinze dias para desocupação, contados da intimação, contados da intimação, também denominada notificação, a que se reporta o art. 65 da Lei do Inquilinato.

O art. 59 da Lei 8.245/1991 trata das hipóteses de concessão de liminar em ação de despejo, senão vejamos:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

Nos tribunais, muito se discutiu acerca da possibilidade de concessão de antecipação de tutela no caso de despejo, havendo celeuma jurisprudencial sobre o cabimento e julgados que não a admitem em razão da circunscrição das hipóteses na legislação especial.

Nesse diapasão, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem entendendo:

Processo nº 0230467-66.2009.8.26.0000 Agravio de Instrumento / Coisas
Visualizar Inteiro Teor. Relator(a): Clóvis Castelo. Comarca: Sorocaba.
Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento:
26/10/2009. Data de registro: 16/11/2009. Outros números: 990.09.230467-4.

Ementa: TUTELA ANTECIPADA? DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA? LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - MORA CONFESSADA - INEXISTÊNCIA DE PEDIDO DE PURGA DA MORA - CARÁTER PROCRASTINATÓRIO DA DEFESA - RISCO DE

AMPLIAÇÃO DO DANO PATRIMONIAL? ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO FINAL - ADMISSIBILIDADE? RECURSO DESPROVIDO. O inadimplemento confessado, a falta de qualquer reclamo durante a relação locatícia quanto às condições de habitabilidade do imóvel, associada à existência de cláusula contratual afirmando que o bem fora entregue com pintura nova e em perfeitas condições de uso, configuram provas inequívocas dos fatos constitutivos do direito alegado pelo autor, e evidenciam o caráter procrastinatório da defesa. O longo lapso temporal da mora confere urgência à tutela pleiteada, já que a continuidade da relação locatícia, no caso, só fará implementar o dano patrimonial experimentado pelo locador (CPC, art. 273, I e II).

Essa orientação não é nova, pelo que se verifica do Enunciado 31 do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que dispõe: “É incabível nas ações de despejo a antecipação da tutela de que trata o art. 273 do Código de Processo Civil, em sua nova redação” (Scavone Junior, 2014, p. 1130).

A doutrina coaduna com o mencionado entendimento, vez que, o saudoso doutrinador Sílvio de Salvo Venosa, dispõe que o art. 59 é específico e restrito quando a determinadas ações de despejo de forma exclusiva, devendo prosperar o entendimento apenas nas hipóteses do parágrafo primeiro é liminar a desocupação, que se traduz em antecipação de tutela. Bem como porque nessas situações o legislador estabeleceu a caução expressamente no valor equivalente a três meses de alugueres. Segue-se o princípio pelo qual a norma especial derroga a geral. Leva-se em conta, também, o microssistema que representa a lei de inquilinato no nosso ordenamento (Venosa, 2009).

Como não poderia deixar de ser mencionada, a Lei 12.112/2009, em consonância com o destacado entendimento, acrescentou hipóteses de liminar nas ações de despejo.

Observada que em regra não se admite a antecipação de tutela nessas ações, a alteração pode ser considerada importante na medida em que representa novas hipóteses de desocupação célere do imóvel locado.

3.2 Ação de Despejo por Falta de Pagamento de Alugueis e Encargos

O art. 62, da Lei do Inquilinato, trata da ação de despejo por falta de pagamento de alugueis e encargos:

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009):

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).

Torna-se necessário destacar que estação, nos termos do inciso IX, acrescido ao art. 59 pela Lei 12.112/2009, conta com a possibilidade de desocupação liminar, desde que a locação não tenha garantia ou que tenha havido exoneração do fiador, que pode se livrar da fiança nos termos do art. 40, X.

Percebe-se no dia a dia, que a maior das infrações contratuais do locatário é a falta de pagamento dos aluguéis e encargos. Em razão disso, a lei reservou procedimento específico para essa ação, inclusive com a possibilidade de emenda da mora, destacando a infração do inciso II, supra transcrito, alocando-a ao inciso III do art. 9º como infração autônoma ao contrato de locação. Observe-se: “Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: [...] III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

Todo o procedimento a ser realizado para a ação de despejo, está detalhada no art. 62 supra transcrito, que deve ser seguido para um resultado eficaz.

3.2.1 Fiador no Polo Passivo

Antes da promulgação da Lei 12.112/2009, que alterou a Lei do inquilinato, havia duas correntes sobre a possibilidade de cumulação da ação de despejo com ação de cobrança e a integração do fiador no polo passivo nesses casos (Venosa, 2009).

A corrente primária não admitia a acumulação e sustentava que o art. 292 do Código de Processo Civil só admite cumulação de ações em face do mesmo réu, sendo evidente que o fiador não pode ser réu de ação de despejo (Scavone Junior, 2014).

Essa corrente chegou a manifestar-se nos tribunais, como se observa no enunciado 13 do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, segundo o qual “somente contra o locatário é admissível à cumulação do pedido de rescisão da locação com o de cobrança de aluguéis e acessórios” (Scavone Junior, 2014, p.1174).

A corrente secundária, por sua vez, admitia a cumulação de ações sob o argumento de que o litisconsórcio se apresenta apenas quanto ao pedido de cobrança, sem contar que a cumulação representa economia processual.

Sustentou sua argumentação alegando que a acumulação é possível em virtude do art. 62, I, da Lei 8.245/91 ser parte integradora de norma especial que afasta a aplicação do art. 292 do CPC.

Desse modo, coadunando com a segunda corrente, o inciso I do art. 62 da Lei do inquilinato, com a alteração feita através da Lei 12.112/09, estabelece que o locatário será citado para ambas as ações, de despejo, resolução e de cobrança, enquanto o fiado apenas para a ação de cobrança.

Na hipótese do réu-locador abandonar o imóvel no curso da ação acumulada, a ação poderá prosseguir quanto à cobrança em face do fiador, hipótese na qual os tribunais atribuem à eventual apelação o duplo efeito, suspensivo e devolutivo, causando inúmeros transtornos ao locador, pelo que não se recomenda a cumulação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou analisar a evolução histórica, jurídica e social do instituto da locação desde os primeiros registros desse tipo de relação até os dias hodiernos, bem como as possibilidades de reaver o imóvel, após o término ou rompimento da relação contratual.

A pesquisa histórica permitiu entender o surgimento da grande Roma, com o êxodo rural, em decorrência dos conflitos bélicos e recrutamento dos camponeses que não conseguiam se adaptar no cultivo de terras após as guerras, buscando na cidade outra forma de sobreviver, resultando na aglomeração e escassez de moradias, o que levou às construções das *insulae*, que eram alugadas.

A evolução da proteção normativa da locação no ordenamento pátrio brasileiro se deu pela lei geral, Código Civil de 1916, passando por vários textos normativos análogos, até chegar à lei específica em 1991, através da promulgação da Lei 8.245, bem como as posteriores alterações trazidas pela Lei 12.112/2009.

A Lei nº 12.112/2009 veio, de bom grado, apenas continuar este trabalho, ora adequando a Lei do Inquilinato, e ora dirimindo de vez as principais dúvidas que surgiram nestes últimos dezoito anos e insistiam, devido às interpretações diversas, em não serem resolvidas, exigindo a força da lei.

O fortalecimento da Lei do Inquilinato, estabelecida de forma duradora como legislação capaz de pacificar os interesses econômicos com o respeito à moradia, demonstra que esta Lei deve ser sempre valorizada a fim de se fazer permanecer e perpetuar-se, no ordenamento jurídico, o equilíbrio que este microssistema trouxe à locação urbana, regendo-a por mais algumas décadas.

A análise dos conceitos de locação nos permitiu ver que a locação é um contrato pelo qual o locador se obriga, mediante remuneração previamente acordada, paga pelo locatário, a fornecer-lhe o uso de imóvel residencial, não residencial e comercial.

Assim, surgem mecanismos que permitem uma mais rápida desocupação do imóvel, sobretudo no caso de inadimplência do locatário, medida liminar para cumprimento em 15 dias, que só não acontecerá se, no mesmo período, o locatário proceder ao pagamento integral do débito. Purgação da mora apenas uma vez nos últimos 24 meses. Proteção do fiador, através da exoneração extrajudicial da fiança, ficando responsável por mais 120 dias, e determinação de sua responsabilidade, pela extensão das garantias locativas até a entrega definitiva do imóvel alugado, afastando as variadas decisões e súmulas dos Tribunais.

No tocante a ação de despejo, o presente estudo registrou a necessidade de notificação prévia pelo locatário, bem como a resistência do locador, para justificar o protocolo da referida ação.

A Lei n. 12.112/2009 que alterou o procedimento do despejo por falta de pagamento trouxe substanciais inovações. A nova redação do caput do art. 62 deixa claro que a propositura dessa ação pode ter como fundamento qualquer encargo locatício que não tenha sido cumprido regularmente pelo locatário. O novo dispositivo assim estabelece: 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.

De acordo com a nova redação do inciso I do art. 62, introduzida pela Lei n. 12.112/2009, a ação de despejo por falta de pagamento poderá ser proposta ou não com a cumulação de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito. Na segunda hipótese, ou seja, a de cumulação de pedidos, a Lei n. 12.112/2009 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. Trata-se, portanto, de hipótese específica de litisconsórcio obrigatório e unitário em relação ao pedido de cobrança.

Constatou-se que o locador não pode expulsar o inquilino, devendo esperar o transcurso processual da ação de despejo, ainda que seja por inadimplemento em razão do não pagamento de alugueis ou encargos.

No tocante ao fiador, foi registrado que o mesmo não pode figurar no polo passivo na ação de despejo, respondendo tão somente pela ação de cobrança. Porém, se as ações tramitarem em um mesmo processo, pode ele figurar no polo passivo, pelo princípio da economia processual, mas só responde pela cobrança dos valores atrasados.

Já o despejo por denúncia vazia permite ao locador denunciar o contrato de locação, firmado por escrito e com prazo igual ou superior a 30 meses, sem ter que justificar seu pedido, nos termos do art. 46 da lei do inquilinato. Daí porque da expressão “vazia”, pois o pedido não está relacionado a uma conduta específica do locatário, mas sim ao simples término da relação locatícia.

Assim, terminado o prazo do contrato, o seu simples decurso interpela o devedor. O termo final do prazo constitui o devedor em mora. Portanto, não é o locatário surpreendido com a ação de despejo movida contemporaneamente à extinção do prazo contratual. Contudo, caso o contrato já esteja vigorando por prazo indeterminado (parágrafo 1o. do art. 46), o

locador deve notificar o inquilino para que desocupe o imóvel no prazo de 30 dias. A notificação, neste caso, é imprescindível, sendo que na sua omissão há carência de ação.

Todas essas mudanças modernizaram e atualizaram a Lei do Inquilinato, trazendo-a mais força legal, que porventura perdera nestas quase duas décadas de interpretações e provas. De fato, crê-se que o judiciário, a comunidade jurídica, locadores, locatários e o mercado imobiliário receberam bem as mudanças introduzidas pela recente lei nº 12.112/2009.

REFERÊNCIAS

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à lei do inquilinato**. Edição única. São Paulo: Saraiva, 1997.

BRASIL. Lei 8.245. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em 07 abril 2014.

_____. Lei 12.112, promulgada em 09 de dezembro de 2008. **Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em 07 abril 2014.

_____. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Processo nº 0230467-66.2009.8.26.0000. Agravo de Instrumento/Coisas. Relator(a): Clóvis Castelo. Comarca: Sorocaba. Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 26/10/2009. Data de registro: 16/11/2009. Outros números: 990.09.230467-4. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em 03 abril 2014.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. **Código de processo civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 9 ed. rev. e atual. – Barueri, SP: Manole, 2010.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

NASCIMENTO, Daniele Silva do. **Da locação das *insulae* em Roma**. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/export/poder_judiciario/historia/memorial_do_poder_judiciario/memorial_judiciario_gaucha/revista_justica_e_historia/issn_16765834/v4n7/doc/01__Daniele_Silva_do_Nascimento_formatado.pdf> Acesso em 16 mar. 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. Edição única. São Paulo: Saraiva, 1991.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SOUZA, Sylvio Capanema de Souza. **Da ação de despejo**. Edição única. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

_____, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada – doutrina e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

ANEXOS

ANEXO A

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009.

Mensagem de veto

Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

.....” (NR)

“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.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.” (NR)

“Art. 13.

.....

§ 3º (VETADO)”

“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.” (NR)

“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.” (NR)

“Art. 52.

§ 3º (VETADO)”

“Art. 59.

§ 1º

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.” (NR)

“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:

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;

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.” (NR)

“Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

.....” (NR)

“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.

.....” (NR)

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....

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;

.....

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;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

.....” (NR)

“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;

.....” (NR)

“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.

§ 1o (VETADO)

§ 2o (VETADO)

§ 3o (VETADO)” (NR)

“Art. 75. (VETADO).”

Art. 3o (VETADO)

Brasília, 09 de dezembro de 2009; 188o da Independência e 121o da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Tarso Genro

Guido Mantega

Miguel Jorge

Este texto não substitui o publicado no DOU de 10.12.2009

ANEXO B

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI No 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.
Mensagem de veto
Texto compilado

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I

Da Locação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da locação em geral

Art. 1º 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.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê - lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nuproprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º 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.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

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 cujus , desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

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.

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

SEÇÃO II

Das sublocações

Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

SEÇÃO III

Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

SEÇÃO IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador 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;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá - lo integralmente.

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 resilir o contrato.

SEÇÃO V

Do direito de preferência

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.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1o de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização

de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

SEÇÃO VI

Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

SEÇÃO VII

Das garantias locatícias

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. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

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.

SEÇÃO VIII

Das penalidades criminais e civis

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:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

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

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO IX

Das nulidades

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.

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I

Da locação residencial

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.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

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

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como 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. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário 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.

§ 1º 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 nas 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.

SEÇÃO II

Das locação para temporada

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

SEÇÃO III

Da locação não residencial

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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

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 importem 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.

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimento de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

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. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center :

a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 1o Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 2o Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 3o (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

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.

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.

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

TÍTULO II

Dos Procedimentos

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

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.

CAPÍTULO II

Das Ações de Despejo

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3o No caso do inciso IX do § 1o deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61 Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar - se - á o seguinte:

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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;

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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:

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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;

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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 por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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:

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto nos casos 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.

§ 3º 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. 9º 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. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 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.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV

Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

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.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V

Da Ação Renovatória

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:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

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;

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

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.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º (VETADO) (Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 2º (VETADO) (Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 3º (VETADO) (Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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

TÍTULO III

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.

.....

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º

.....

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

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24.

.....

4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado."

Art. 87. (Vetado).

Art. 88. (Vetado).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e

VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 21.10.1991