



As alterações na Lei do Inquilinato

*Atualizada pela
Lei nº 12.112, de 2009*

As alterações na Lei do Inquilinato

*Atualizada pela
Lei nº 12.112 de 2009*



*35
anos*



35
anos

www.abadi.com.br

Edição 2010

Conselho Editorial

Andréa Müller
Carlos Samuel de Oliveira Freitas
Marcelo Borges
Rômulo Cavalcante Mota
Waleska Fraga Coelho

Organização, Projeto Gráfico e Diagramação

Marcelle Freitas

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, inclusive quanto às características gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895, de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e indenização diversas (Lei nº 9.610/98).

Sumário

Prefácio	1
Manoel Maia	2
Rômulo Mota	3
Marcelo Borges	5
Carlos Samuel O. Freitas	6
Sylvio Capanema	8
Pedro Wähmann	10
Geraldo Beire Simões	11
Lei nº 8.245/1991	12

Prefácio

Com o propósito permanente de manter as empresas associadas sempre bem informadas sobre tudo que diz respeito ao Mercado Imobiliário é que apresentamos e disponibilizamos o presente trabalho.

Da mesma forma que a Lei 8.245/1991, esta foi concebida com a participação direta de advogados juristas e profissionais intimamente ligados ao mercado de administração de imóveis, e foi escrita visando privilegiar os direitos dos inquilinos, proprietários e fiadores, aumentando a segurança dos contratos, fator determinante para novos investimentos em imóveis para locação e consolidação do crescimento econômico e social do país.

Coube à ABADI, em conjunto com as demais entidades representativas do segmento imobiliário, a difícil missão de desenvolver o trabalho junto aos parlamentares para aprovação no Congresso Nacional, o que foi feito em tempo recorde.

Esta obra não tem a pretensão de encerrar as discussões sobre o tema. Porém, é de fundamental importância para análise das mudanças produzidas. A sua aplicação pelos advogados e as decisões do judiciário ao longo do tempo acabarão por ajustar a Lei 12.112/2009 aos interesses da sociedade.

Um agradecimento especial às Diretorias Jurídica e de Locações, responsáveis pela organização desse trabalho.

Tenham todos uma boa leitura.

Pedro Carsalade
Presidente

Manoel Maia

A lei 12.112 de 09/12/2009 criou novos mecanismos para tornar mais célere o desalijo do locatário se deixou de pagar alugueres e acessórios, ou somente quaisquer dos acessórios da locação. Esta regra não se encontrava expressa na lei 8.245/91, embora os Tribunais vinham decidindo neste sentido.

Presentemente, se o locatário paga os alugueres e descumpre com a obrigação de quitar condomínios e tributos, o locador pode intentar ação de despejo por falta de pagamento, como prevê a nova redação do artigo 62 da lei inquilinária. O modo facienti do inciso I do artigo 62 já era utilizado na maioria das ações de despejo por falta de pagamento, com suporte no artigo 290 do CPC. Com a nova redação do inciso I, afastou qualquer possibilidade de inaceitabilidade da cumulação.

A lei atualizadora estendeu a concessão da liminar para a hipótese da locação estar sem quaisquer das garantias previstas na lei 8245/91. O prazo é de 15 dias, sem audiência da parte contrária. Na hipótese do fiador ter se exonerado da fiança, fica, porém, respondendo por ela, pelo prazo de 120 dias. Entendo ser necessária a notificação ao locatário para que ele apresente novo fiador. Se não o apresentar sujeitar-se-á ao despejo liminar. Porém, se não houver a notificação, pode o locatário apresentar novo fiador, ilidindo o despejo.

Estas medidas, de certa forma, tornam mais rápido o trâmite da ação de despejo, desde que o Poder Judiciário e sua máquina administrativa entendam o alcance do legislador em querer uma ação mais célere e com resultado rápido.

Se o Judiciário e sua máquina continuarem com a morosidade atual, de nada adiantou o espírito avançado do legislador.

Esperamos que o Poder Judiciário entenda a necessidade de dar celeridade a determinadas ações de despejo, principalmente os novos procedimentos decorrentes da lei 12.112, para não frustrar a esperança da sociedade em ter uma prestação jurisdicional rápida como prevê a lei.

Rômulo Mota

O que significam as alterações para locadores, locatários e fiadores?

Locadores: Foram beneficiados com várias alterações da lei que, contribuirão para melhorar as relações com os locatários, aumentando as garantias, reduzindo o tempo de espera nas ações de despejo, em geral, e nas ações por falta de pagamento, em particular.

Essas alterações da lei abrem para os locadores a possibilidade de alugar, com mais tranquilidade, seus imóveis. As ações de despejo serão mais rápidas, especialmente, por falta de pagamento. As garantias irão até o fim da locação, até a entrega das chaves. Se o locatário não tiver garantia alguma, o despejo pode ser concedido, liminarmente, com 15 dias para desocupação. As hipóteses de liminar, aumentaram, etc.

Deste modo, os locadores podem alugar os seus imóveis. Primeiro, o valor do aluguel se mantém íntegro porque a inflação quase não existe. O valor locativo fica estável. Segundo, as ações de despejo se tornaram mais rápidas.

Por isso, os imóveis que se encontram fechados à espera de melhores dias podem ser alugados, até sem garantia alguma. Basta ter um bom inquilino, com um bom salário.

Os investidores têm todos os motivos de mundo para investir em imóveis para alugar, aumentando a oferta de imóveis.

Locatários: Estes foram beneficiados com alterações da lei que contribuirão para melhorar as relações com os locadores, com os seus fiadores e com as demais garantias, inclusive, quanto ao custo do seguro locativo.

Eles serão beneficiados pela maior oferta de imóveis para alugar. Sem dúvida, o valor do aluguel está intimamente ligado à oferta. Quando cai a oferta, os valores aumentam. Quando aumenta a oferta, os aluguéis caem. Agora, com certeza, teremos aumento da oferta de imóveis para alugar.

Por outro lado, a facilidade das ações de despejo e a redução dos prazos para desocupação pelos maus pagadores irão beneficiar os bons pagadores porque, com certeza o valor do seguro locativo irá diminuir. O valor elevado do seguro fiança se deve à demora das ações de despejo e, por isso, o prejuízo das seguradoras, com o pagamento dos aluguéis. Além disso, o candidato que é funcionário de uma estatal ou outra empresa, com salário seguro e garantido, não precisará mais pedir favor a um fiador ou pagar seguro fiança. Os locadores poderão abrir mão das garantias porque terão a certeza do pagamento. E em caso de não receberem, sabem que o despejo, previsto no art. 59, IX é liminar, em 15 dias.

Fiadores: Estes já podem ser fiadores sabendo ou tendo ideia do valor da dívida que irão pagar. Antes, quando os despejos demoravam, o fiador não sabia o tamanho da dívida acumulada. Por isso, ser fiador, era um sacrifício. Ninguém queria ser fiador e quem precisava de um, tinha vergonha de pedir. Agora, com o despejo rápido, será mais fácil ser fiador.

Marcelo Borges

O ano de 2.010 é o ano de festejos pelos 19 anos da espetacular Lei do Inquilinato (nº 8.245/91), com alvíssaras pela sua longevidade em razão dos efeitos positivos trazidos para o mercado de locação após o seu advento.

Se seguissemos a risca a máxima do universo futebolístico que diz “time que está ganhando, não se mexe”, por certo estaríamos desfraldando a bandeira pela sua integral imutabilidade, receosos de alterações que possam atrapalhar a iluminação social criada pela lei especial.

No entanto, a festa pela confirmação da maioria tem uma convidada especial, pois desde o início deste ano estamos vivenciando as alterações na legislação inquilinária trazidas pela Lei 12.112/09, que consolidou a reforma legislativa mais robusta até então.

Algumas modificações apenas regulamentam posicionamentos adotados pela jurisprudência dos nossos Tribunais, no entanto devemos festejar o fato das normas estarem agora consolidadas na forma de lei, permitindo maior tranquilidade, segurança e estabilidade na relação entre proprietários e inquilinos.

Por certo as novidades incorporadas serão objeto de análise e interpretação por parte dos juristas, magistrados e operadores do Direito, mas já podemos vaticinar os efeitos positivos que serão gerados pela reforma, principalmente para o locatário cumpridor de suas obrigações perante o contrato de locação.

A presente cartilha certamente será uma ferramenta útil para os profissionais que militam em tão importante segmento, tendo em vista o caráter didático e objetivo da sua elaboração, razão pela qual parabenizamos a ABADI por mais uma iniciativa em prol do nosso mercado imobiliário.

Carlos Samuel de O. Freitas

A Lei 12.112 de 09-12-2009 modificou vários artigos da Lei do inquilinato, 8.245/91, estabelecendo novas regras nas relações entre proprietários e inquilinos que certamente irão oxigenar o mercado de locação de imóveis e proporcionar uma maior demanda de imóveis para alugar, já que, com as modificações, os proprietários de imóveis terão uma maior segurança de rapidez e celeridade quando o inquilino não for bom cumpridor de seus deveres, notadamente na pontualidade do pagamento dos alugueres e encargos.

Com as referidas mudanças que alcançam todas as modalidades de locação de imóveis previstas na Lei do inquilinato, os processos de ações de despejo por falta de pagamento terão uma maior rapidez, pois, doravante o inquilino depois de citado terá quinze dias para quitar a dívida, e em não o fazendo, o Juiz de plano poderá decretar o despejo, determinando desde logo a expedição do mandado de despejo, que servirá para intimar e despejar, diferentemente da forma atual onde é requerida a expedição de mandado de intimação, e depois de intimado expedição do mandado de despejo.

Nas locações que não possuam garantias, quer por extinção, quer pela exoneração do fiador, ou mesmo por ter sido a locação celebrada sem a contratação de qualquer das garantias previstas no Artigo 37 da Lei, o despejo poderá ser requerido liminarmente bastando para tanto que o locador faça caução de três alugueres vigentes à época da propositura da ação, o que certamente irá propiciar que alguns locadores prefiram contratar sem exigência de garantias, já que dessa forma o aluguel e os encargos da locação poderão ser exigidos antecipadamente nos termos do Artigo 42 da Lei 8.245.

Pelo novo texto, o locatário mau pagador, somente poderá requerer a purga da mora uma vez no período de vinte e quatro meses, não sendo admitida outra oportunidade caso venha a inadimplir novamente os pagamentos e lhe seja interposta nova ação, caso em que, o Juiz deverá decretar o despejo de plano.

Com as mudanças no procedimento processual das ações de despejo, notadamente por falta de pagamento, vemos com otimismo, que, embora não sejam as pretendidas, já que o projeto de Lei era muito mais abrangente, se prestam para dar uma maior celeridade aos processos, o que certamente irá alavancar o setor trazendo para o mercado, imóveis que hoje estão em estado de hibernação, em face, da demora na resolução dos processos.

Como se depreende da análise das modificações acima comentadas, nota-se que no tocante às ações de despejo por falta de pagamento, ou ainda quando da perda da garantia da locação, o novo texto vem privilegiar a parte prejudicada, no caso os locadores, quando o descumprimento dos deveres, por parte dos locatários faltosos, trazendo de volta ao mercado, imóveis hoje vazios por descrença no mercado de locações.

Tais modificações vêm aperfeiçoar e modernizar o texto de uma legislação que se caracterizou pela modernidade, praticidade e paridade à seu tempo, a qual veio a introduzir mudanças importantes à legislação da época, tais como a antecipação da tutela e a cumulação de pedidos (despejo com cobrança), que vieram pacificar as relações entre inquilinos e proprietários, totalmente desgastadas e de relacionamento quase impossível antes de seu advento.

Como se depreende das considerações acima se trata de um aperfeiçoamento necessário a um diploma legal bem concebido e moderno para sua época que, no entanto, com os avanços sociais e as alterações legislativas, como o atual Código Civil, e as modificações introduzidas ao Código de Processo Civil, se faziam necessárias para que se mantenha atualizado e eficaz como tem sido desde sua concepção e vigência.

Sylvio Capanema

O decurso do tempo e a atual realidade do mercado imobiliário estavam a exigir que fossem adotados mecanismos poderosos capazes de acelerar a solução dos conflitos locatícios, especialmente quanto às ações de despejo por falta de pagamento.

A exasperante demora na entrega da prestação jurisdicional trazia turbulência nociva ao equilíbrio do mercado, afastando os que pretendiam investir na construção de novas unidades.

Por outro lado os novos paradigmas que vieram oxigenar o direito brasileiro após o advento da Constituição Federal de 1988, entre os quais os da efetividade do direito, da boa-fé objetiva e da procura de uma justiça concreta, então a exigir que se entregue à parte, no menor tempo e esforço possíveis, o bem da vida a que tenha ela direito.

Os novos dispositivos, há muito ansiados pelo mercado, são hábeis para promover a agilização dos processos, se aplicados com determinação e fidelidade aos ideais que os inspiraram, pelos magistrados e advogados.

Mas é preciso lembrar que não basta a lei para promover a aceleração da entrega da prestação jurisdicional.

É imperioso que, ao mesmo tempo, se aperfeiçoe a infraestrutura do Poder Judiciário, em termos de pessoal e material, para que se enfrente, com êxito, o desafio assustador do aumento do número de demandas, em uma sociedade em explosiva transformação e crescimento.

O que nos parece mais significativo é que a nova lei emergiu do notável esforço dos dirigentes da classe dos locadores, administradores de imóveis, e dos demais segmentos do mercado imobiliário, que mais uma vez demonstram sua competência e dedicação à causa do seu fortalecimento.

Graças ao esforço comum, foi possível aprovar a lei, o que demonstra como é importante a união de todos, na defesa dos interesses do mercado.

Novos tempos nos esperam, e que trarão excelentes perspectivas, com o aumento da oferta de unidades.

A vitória é de todos aqueles que abraçaram a causa da modernização da lei, mas é, acima de tudo, da sociedade brasileira, que passa a contar com um regime jurídico moderno e útil, capaz de assegurar moradia com dignidade para grande parte de nossa população.

Pedro Wähmann

O mercado imobiliário foi sem dúvida um dos principais pilares no crescimento da economia brasileira nos últimos anos.

A legislação que possibilitou maior segurança jurídica dos negócios, os incentivos fiscais criados pelo governo para alguns setores, a expansão do crédito imobiliário pelos agentes financeiros públicos e privados, a melhor classificação do Risco Brasil que atraiu investimentos externos foram fatores determinantes para essa expansão com resultados positivos para toda a Cadeia Produtiva da Habitação.

Entretanto, se o quadro acima propiciou desenvolvimento para a indústria imobiliária e o segmento de comercialização, faltou chegar ao setor locação instrumentos que igualmente incentivassem seu crescimento, e uma vez verificada, a queda da rentabilidade de ativos financeiros. Restava promover o necessário aperfeiçoamento na legislação inquilinária para que tal acontecesse.

O Secovi Rio sempre empunhou bem alto a bandeira da locação como viés da moradia digna, e como membro da CBCSI – Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários integrou-se à tarefa de acompanhar junto ao legislativo a tramitação das mudanças na lei inquilinária, como protagonistas das discussões da mesma nas diversas etapas no Congresso Nacional.

Assim é que enxergamos com clareza que a nova Lei 12.112/2009 veio para equilibrar ainda mais as relações das partes contratantes de uma locação, locador, locatário e fiador, veio trazer novas regras processuais que deverão reduzir prazos de conclusão das ações de despejo por falta de pagamento, do que sabemos ser um principais motivos a afastar do mercado os novos investimentos em imóveis para locação, e em especial as com fim residencial.

Concluimos então que a nova legislação trazendo mais segurança jurídica, agilizando a prestação jurisdicional, criará um novo cenário motivador de novos investimentos no setor de locação, contribuirá para maior oferta de novas moradias, colaborando para a redução do déficit habitacional, em benefício da estabilidade da relação locador e locatário.

Geraldo Beire Simões

A Lei nº 12.112, de 2009 não se reveste de uma “Nova” Lei do Inquilinato, consoante enganosamente se diz por ai, mesmo porque a Lei do Inquilinato de nº 8.245/1991 é perfeita e não necessita de uma outra “Nova” para substituí-la.

O que a Lei nº 12.112, de 2009 fez foi tão somente “retocar” a Lei do Inquilinato em pequenos pontos que os operadores de direito estavam esperando.

Notadamente, com relação a morosidade das ações de despejo, não por culpa da Lei do Inquilinato, mas, sim, pela enorme quantidade de ações em curso, assoberbando o Poder Judiciário, desaparelhado materialmente para enfrentar tal situação.

É bem verdade que alguns julgadores não aplicavam a Lei do Inquilinato corretamente, dando azo a retardos desnecessários e prejudiciais às partes e aos seus advogados.

Resta saber se com a aplicação das novas regras esse comportamento se modificará, em benefício de todos, principalmente nas ações de despejo.

Mas de qualquer sorte valeu o esforço das partes interessadas nos retoques efetuados, e somente com o correr dos tempos, à luz das decisões judiciais, constatar-se-á se tais aprimoramentos foram proveitosos, ou não, para o que de grande valia tornar-se-ão os trabalhos dos advogados, verdadeiros artífices da construção pretoriana.

LEI nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

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 vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia 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, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela lei nº 12.112 de 9.12.2009)

~~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.~~

COMENTÁRIOS: A alteração ocorreu na redação da lei, a rigor a norma não sofreu modificação, já que o pagamento da multa resilitória devida pelo locatário em razão da sua saída antecipada deverá ser calculada levando-se em conta os meses do contrato que já foram cumpridos e os meses faltantes, conforme já determinava a lei, com respaldo da jurisprudência dominante, deixando de mencionar o art. 924, eis que modificado pelo Código Civil de 2002.

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 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 contados 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. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009)

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.

COMENTÁRIOS: No caput do artigo a lei apenas menciona as locações residenciais, embora no parágrafo primeiro a lei cite o artigo 11, que trata dos casos de morte do locatário, caso que agora se obriga comunicar ao locador e o fiador da sub-rogação. Além disto, o inciso II do art. 11 prevê a sub-rogação nas locações não residenciais. O parágrafo segundo, com a sua redação mais clara do que a anterior, dispõe expressamente acerca da possibilidade do fiador pedir a exoneração da fiança, se responsabilizando por esta no prazo de 120 dias após notificação ao locador contendo o pedido da exoneração, caso não concorde com a sub-rogação.

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).

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 alugueis 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 - exibir 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 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, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009)

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

COMENTÁRIOS: Com o novo texto, fica consolidada a posição de que as garantias se estendem até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que prorrogada a locação por prazo indeterminado por força desta lei.

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, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;(Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9. 12. 2009).

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

COMENTÁRIOS: O texto da nova lei somente acrescentou no inciso II o termo “recuperação judicial”, ampliando a necessidade de substituição do fiador pessoa jurídica caso a empresa esteja em processo de recuperação judicial. Tal inserção vem ao encontro com a lei 11.101/2005.

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 9.12.2009)

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 9.12.2009)

COMENTÁRIOS: O acréscimo do inciso X garante ao fiador o direito de exonerar-se nos casos de locações que estejam por prazo indeterminado.

O parágrafo único apresenta a possibilidade de o locador notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação, caso o fiador manifeste o desejo de se exonerar.

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 importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação

também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

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

§ 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, 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 imitado 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 cinqüenta 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. 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 - a 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;

COMENTÁRIOS: Como o novo inciso VI, temos a possibilidade de concessão de liminares para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, quando o imóvel necessitar de reparos urgentes determinados pelo Poder Público.

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;

COMENTÁRIOS: Com a inserção desse inciso, o locador poderá requerer o despejo liminar caso o locatário não apresente, no prazo de 30 dias, nova garantia na hipótese de pedido de exoneração por parte do fiador.

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;

COMENTÁRIOS: No inciso VIII deste artigo temos mais uma hipótese de pedido de despejo liminar quando o locador manifesta o desejo de retomada do imóvel nas locações não residenciais, devendo a ação ser proposta no prazo de 30 dias a contar da notificação formalizando o desfazimento do contrato.

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 9.12.2009).

COMENTÁRIOS: O inciso IX apresenta a possibilidade de pedido de despejo liminar quando o locatário estiver inadimplente com o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação, estando o contrato desprovido de quaisquer das garantias.

§ 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 9.12.2009).

COMENTÁRIOS: Neste caso o locatário poderá evitar a rescisão e, por conseguinte, o despejo liminar, efetuando o pagamento do débito dentro dos 15 dias concedidos para a desocupação.

Os acréscimos ao artigo 59, vieram, sem sobra de dúvida, a preencher várias lacunas percebidas ao longo dos anos de vigência do texto primitivo, o que certamente irá pacificar tais situações, dentre as quais, a dificuldade de retomada do imóvel para reparações urgentes determinadas pelo poder público, que por falta de previsão não contemplava o despejo liminar, pondo por vezes em risco o próprio locatário e demais usuários do imóvel quando este apresentava perigo em sua estrutura.

Igualmente quando da perda da garantia da locação estando p locatário adimplente ou inadimplente, cujo trâmite comum, impedia a retomada do imóvel com a urgência necessária, diante do prejuízo que seria suportado pelo locador pela demora da prestação jurisdicional.

Tais alterações visam dar a celeridade necessária evitando o prejuízo iminente a ser suportado pelo locador, não afetando em absoluto o bom locatário cumpridor de seus deveres, que agora poderá, inclusive, caso aceito pelo locador, manter a locação sem qualquer garantia diante da facilidade de retomada contemplada na nova redação do texto legal.

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, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos 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, observar - se - á o seguinte:

COMENTÁRIOS: No novo texto, temos a inclusão das expressões “aluguel provisório, diferenças de aluguéis ou somente quaisquer dos acessórios da locação” pacificando as questões ligadas ao rol de encargos contratuais e legais inadimplidos por parte do locatário, ensejadores da ação de despejo.

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;

† - 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;

COMENTÁRIOS: Neste caso, temos o locatário citado para responder ao pedido de rescisão da locação e o locatário e fiador serão acionados para responderem ao pedido de cobrança, quando a ação for cumulada.

II – o locatário e ou fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009)

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:

COMENTÁRIOS: Para evitar a rescisão, locatário ou fiador poderão efetuar o pagamento do débito cobrado dentro de 15 (quinze) dias contados da citação da ação de despejo. No texto revogado tal direito só era concedido ao locatário e este tinha que apenas requerer a purga da mora. Agora o pagamento tem de ser efetuado dentro de 15 (quinze) dias, afastando a morosidade causada pelo requerimento prévio.

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, cuja intimação poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

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;

COMENTÁRIOS: Com este texto, a complementação para emenda da mora poderá ser dirigida ao advogado do locatário, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador, podendo o locatário complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias. Caso o locatário esteja pela defensoria pública, a intimação terá de ser pessoal.

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 9.12.2009)

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

COMENTÁRIOS: O inciso diz que se o depósito não for integralmente complementado, o locador poderá levantar a quantia depositada, prosseguindo, assim, o pedido de rescisão pela diferença.

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-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 9.12.2009)

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.

COMENTÁRIOS: A legislação atual alterou o período da impossibilidade de ser purgada a mora pelo locatário.

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 9.12.2009).

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:

COMENTÁRIOS: Adaptação técnica ao artigo, uma vez que anteriormente não se mencionava que a desocupação se daria por meio de mandado de despejo.

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

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

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).

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

COMENTÁRIOS: O despejo será concedido no prazo de quinze dias em todas as hipóteses do artigo 9º da Legislação Inquilinária, ou seja, tanto no caso de mútuo acordo quanto para a realização de reparos urgentes determinados pelo

Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

§ 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, 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 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 9.12.2009).

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.

COMENTÁRIOS: A novel excluiu do pagamento da caução todas as hipóteses do artigo 9º, quais sejam: mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos e 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, mantendo nos demais casos a necessidade de ter que ser prestada a referida caução para promoção da execução provisória do despejo.

§ 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 sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.

2009).

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

COMENTÁRIOS: Atualização técnica da expressão “sumaríssimo”, uma vez que, com a modificação do Código de Processo Civil, alterou-se para “sumário” o rito do processo.

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

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

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;

COMENTÁRIOS: Alteração técnica da legislação, corrigindo-a para o termo correto, sem modificação no campo jurídico, uma vez que a audiência preliminar no rito sumário é a conciliatória.

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

COMENTÁRIOS: Ficou mais clara a aplicação do aluguel provisório quando a ação revisional for proposta pelo locador, não podendo este exceder 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; (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).

COMENTÁRIOS: Na ação revisional onde o locatário é o autor, o aluguel provisório a ser fixado não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

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

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o 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 9.12.2009).

IV- na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá c o n t e r 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.

COMENTÁRIOS: Alterações de ordem técnica processual, adequando as audiências nas ações revisionais para o rito sumário. Primeiro será marcada a audiência de conciliação e sendo frustrada a composição de um acordo, será designada a 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. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).

COMENTÁRIOS: Tal dispositivo visa erradicar eventuais polêmicas quanto ao prazo para interposição do recurso do agravo, quando a parte requer previamente pedido de reconsideração quanto ao valor do aluguel provisório.

§ 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 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 9.12.2009)

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;

COMENTÁRIOS: Alteração da nomenclatura de Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento para, somente, Ministério da Fazenda. Inclusão da expressão “alteração do fiador e atual idoneidade financeira”, revelando a necessidade de apresentação das atuais condições do fiador mesmo que não haja modificação do mesmo.

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 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 9.12.2009)

~~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.~~

COMENTÁRIOS: Na nova versão, quando a locação não for

renovada, o juiz determinará expedição de mandado de despejo com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, tendo pedido na contestação.

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 n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 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. 3° da Lei n° 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3°

.....

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

Art. 83. Ao art. 24 da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4°:

"Art. 24.

.....

4° Nas decisões da assembleia 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