



Nova lei do inquilinato acelera solução de controvérsias entre as partes

I. INTRODUÇÃO

A Lei nº 8.245/91 há tempos era alvo de intensas críticas, primeiro por parte dos locadores e do mercado imobiliário, sob o argumento de que possibilitava ao locatário, mesmo inadimplente, a utilização de diversas medidas para postergar sua continuidade no imóvel; e, de outro, por parte dos fiadores, que, consoante recente entendimento dos nossos tribunais, ficam vinculados ao pacto locatício até a entrega das chaves.

Por isso, há bom tempo foi promulgada a Lei nº 12.112, propalado pela imprensa pátria como a solução para os reclamos da sociedade.

Mas, será que as alterações trazidas pela lei em epígrafe foram significativas, a ponto de modificar a relação entre as partes no contrato?

Urge acentuarmos que estas são as primeiras impressões sobre a recentíssima lei, que só entrará em vigor no dia 23 de janeiro de 2010 (art. 1º do Decreto-Lei nº 4.657/41 c/c o § 1º do art. 8º da Lei Complementar nº 95/98). E, neste estudo procuraremos apontar as mudanças que mais de perto atingem locadores, locatários e fiadores, isto é, a ação de despejo e a fiança.

II. DAS PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES

II.1. AÇÃO DE DESPEJO

Muitos locadores sentem-se incomodados apenas em ouvir a palavra ação de despejo, tamanha a *via crucis* que transpuseram para, finalmente, retomarem a posse direta do seu imóvel.

Neste ponto, as modificações introduzidas pela Lei nº 12.112/09 foram salutares. Foram incluídas mais 4 hipóteses de desocupação liminar do imóvel.

De acordo com a redação original da lei 8.245/91, o locador poderia retomar liminarmente, *inaudita altera pars*, no prazo de 15 dias da propositura da ação, o seu imóvel (incisos I, II, III, IV e V do § 1º do art. 62):

- 1) quando celebrado distrato entre as partes, desde que fixado um prazo de 6 meses de desocupação do imóvel;
- 2) na hipótese de comprovação da extinção do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel pelo locatário estivesse ligado ao seu emprego;
- 3) ao final do contrato de locação por temporada, se não houvesse a sua prorrogação automática por prazo indeterminado;
- 4) após a morte do locatário, caso não houvesse sucessor legítimo que também ocupasse o imóvel,



permanecendo pessoas não autorizadas por lei;

5) caso a ocupação do imóvel se desse apenas pelo locatário, a despeito da extinção do contrato de locação.

Como já adiantado, o novel diploma acrescentou a essas mais 4 hipóteses de desocupação liminar (incisos VI, VII, VIII e IX):

- 1) necessidade de reparações urgentes no imóvel determinadas pelo poder público, que não puderem ser efetuadas sem a desocupação do imóvel;
- 2) exoneração do fiador, sem que o locatário tenha obtido novo garantidor, no prazo de 30 dias após notificação do locador;
- 3) findo o prazo fixado no contrato de imóvel para fins comerciais, o locador tenha proposto a ação de despejo até 30 dias contados da notificação ao locatário da intenção de retomar o bem;
- 4) na falta de pagamento dos aluguéis e/ou demais encargos, estando o contrato, por qualquer motivo, desprovido de garantias.

O item 9 supra é particularmente importante ao presente estudo, por observarmos que a grande maioria das ações de despejo se baseia na falta de pagamento dos aluguéis ou demais acessórios locatícios.

Nesta modalidade, remanesce a possibilidade de se cumular o pedido de despejo com cobrança dos valores não pagos.

E houve, por certo, um avanço ao incluir o legislador nas hipóteses que permitem o despejo liminar do locatário, a ausência de pagamento dos encargos patrimoniais contratuais.

Porém, a hipótese, claramente, só se aplica quando o contrato estiver desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 (caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento), não contemplando os casos de comprovada inadimplência, mas o contrato possui alguma modalidade de garantia.

Nestes casos, deve-se aguardar a sentença de procedência do pedido de despejo, ocasião em que o juiz fixará o prazo de 15 dias para a desocupação do imóvel.

Por fim, outra importante inovação no tocante à ação de despejo foi a retirada da necessidade de caução na hipótese de ação de despejo baseada em todas as hipóteses do art. 9º da Lei de Locações, dentre as quais se inclui a do seu inciso III (“em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”).



Concluindo, inadimplente o locatário, poderá o locador manejar a ação de despejo, podendo obter a desocupação do imóvel em 15 dias:

- 1) da propositura da ação, caso, por qualquer motivo, não haja mais qualquer das modalidades de garantias previstas na Lei de Locação;
- 2) da sentença de procedência, em estando o contrato garantido, sem, porém, a necessidade de caução para a efetivação do despejo provisório.

Em quaisquer das hipóteses, poderá o locatário purgar a mora, efetuando o depósito do valor dos aluguéis em atraso e dos demais acessórios da locação, no prazo de 15 dias, contados:

- 1) da ordem de desocupação do imóvel, se deferida liminarmente;
- 2) da citação, se incabível o pedido liminar.

Sendo tal faculdade possível apenas se não exercida no prazo de 24 meses contados da propositura da ação de despejo (art. 64).

II.2. FIANÇA

De longe a fiança é a modalidade de garantia mais utilizada nos contratos de locação.

Consoante aponta o léxico Houaiss, a etimologia de fiança é *fiance*, que no francês antigo significava “compromisso de fidelidade”.

E, com efeito, exige-se uma fidelidade extrema do fiador para com o afiançado (locatário). Isto porque o fiador deve entender, antes de assumir tal obrigação que:

- 1) em caso de inadimplemento, responderá integralmente e solidariamente (sim, pois em 99,99% dos contratos de locação – para sermos condescendentes – os fiadores renunciam ao benefício de ordem) pelo débito; e,
- 2) poderá ter penhorado e arrematado sua residência familiar, o tão conhecido bem de família (inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90).

Afora isto, os fiadores sofriam com as modificações da jurisprudência, pois, por exemplo, até pouquíssimo tempo atrás já grassou no Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que o fiador não respondia pelas obrigações, caso o contrato tivesse sido prorrogado automaticamente, sem sua anuência, por prazo indeterminado.

Este entendimento era majoritário até, pelo menos, o advento do julgamento do ERESP nº 566.633/CE, em 22/11/2006, em que prevaleceu o voto do relator, Ministro Paulo Medina, no seguinte sentido:



EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença. Embargos de divergência a que se dá provimento (EREsp 566633/CE, Rel. Ministro PAULO MEDINA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 22/11/2006, DJe 12/03/2008) (destacamos).

Assim, caso estipulado no contrato de locação que “o fiador responde solidariamente com o locatário até a efetiva entrega das chaves” (o que se dá na quase totalidade dos pactos), a obrigação do garantidor remanesce até a extinção do contrato, independentemente se prorrogado por prazo indeterminado, salvo se o fiador se exonerou na forma do art. 835 do Código Civil.

Sendo assim, o que a Lei 12.112 modificou sobre o tema, que tanta repercussão causou na mídia?

Apressamos em responder, categoricamente: nada!

Antes que os mais afoitos interrompam abruptamente a leitura deste texto, e acusem este autor de falta de acuidade, expliquemos as razões que nos impelem à resposta supra.

Atualmente, é predominante no STJ o entendimento de que:

1) é válida a cláusula através da qual o fiador responde pelas obrigações contratuais até a efetiva entrega das chaves, mesmo que não tenha anuído com a prorrogação automática, por prazo indeterminado, da locação;

2) prorrogado o contrato por prazo indeterminado, poderá o fiador exercer o direito de exoneração, na forma do art. 835 do Código Civil.

A Lei 12.112, na realidade, apenas fixou em lei o que já era assente na jurisprudência.

Não ousamos refutar o mérito de tal medida, notadamente diante da miríade de interpretações que já existiram sobre o tema, que causa, com efeito, insegurança.

Porém, entendemos que, efetivamente, não houve inovação.

O art. 39, na sua redação atual (“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 de lei”), fixou o entendimento da validade da cláusula que estende a obrigação do fiador até a entrega das chaves, mesmo ocorrendo prorrogação do contrato por prazo indeterminado.

Já o inciso X do art. 40 estabelece a possibilidade de o fiador comunicar a sua exoneração, o que já era



admitido, só que com a aplicação do art. 835 do Código Civil, e não de uma norma expressa na Lei de Locações, como há recentemente.

Assim, vislumbramos o seguinte quadro do antes e do depois da entrada em vigor da Lei 12.112/2009:

	ANTES	DEPOIS
Responsabilidade até a entrega das chaves	SIM, com fundamento na interpretação do art. 39 da Lei 8.245/91.	SIM, com fundamento na redação expressa do art. 39 da Lei 8.245/91.
Possibilidade de exoneração	SIM, com fundamento no art. 835 do Código Civil, remanescendo a obrigação do fiador até 60 dias da notificação ao locador.	SIM, com fundamento no inciso do art. 40 da Lei de Locações, remanescendo a obrigação do fiador até 120 dias da notificação ao locador.

Mas, ainda nos resta enfrentar uma questão tormentosa: na quase totalidade dos contratos de locação, o fiador ao mesmo tempo em que se obriga solidariamente pelo pagamento dos eventuais débitos, e renuncia ao benefício de ordem, renuncia ao direito de exonerar-se da fiança. Esta última disposição contratual deve prevalecer?

De acordo com o precedente que orienta as decisões do STJ sobre o tema (ERESP 566.633/CE), não, pois como ressaltado pelo relator Ministro Paulo Medina, tal exclusão é nula, consoante aponta o seguinte excerto:

“Também não desconsidero o fato de que a fiadora renunciou, de forma expressa, à faculdade de se exonerar de suas obrigações, direito esse assegurado pelo aludido art. 1.500 do vencido CC.

À toda evidência que essa circunstância não se põe em prol do locador, porquanto, tal condição, na esteira de nossos Tribunais, inclusive desta Casa de Justiça, é nula.

Trata-se, efetivamente, de direito indisponível, de norma de ordem pública, que não pode ser solapado da parte”.

Ousamos divergir quanto à nulidade da cláusula de renúncia ao direito de exoneração pelo fiador.

No próprio STJ há diversos julgados que – corretamente ao nosso ver – defendem o caráter dispositivo da mencionada disposição, cabendo ao fiador (e só a ele) o direito de assentir ou não com tal disposição.

Entretanto, nota-se que as turmas do superior tribunal inclinam-se em interpretar restritivamente o contrato de fiança, considerando válida a cláusula de renúncia à faculdade de exoneração somente



durante o prazo determinado fixado contratualmente. Deste modo, prorrogado o pacto por prazo indeterminado, pode o fiador exonerar-se.

Não podemos negar que se afigura injusta a vinculação eterna do fiador ao contrato de locação, notadamente quando consideramos que, em muitas ocasiões, já se esvaiu o compromisso de fidelidade inicialmente estabelecido com o afiançado.

E, parece-nos que a Lei 12.112 se filiou ao entendimento atual da jurisprudência, no sentido de permitir ao fiador exonerar-se da fiança, na hipótese de prorrogação do contrato por prazo indeterminado.

III. CONCLUSÃO

A repercussão do advento da Lei nº 12.112/2009 na mídia decorre da extrema importância do contrato de locação para milhares, quiçá milhões de cidadãos.

Porém, aos mais afetos à lides locatícias, a mudança não foi tão significativa.

De toda sorte, a intenção nestas modificações é nitidamente a de reduzir o prazo da satisfação da pretensão discutida na demanda judicial, e retirar das inconstâncias das decisões judiciais, a resolução de diversas fontes de conflitos.

E, tais desideratos, em que pese a timidez das disposições constantes na recente lei, foram atingidos, o que denota um esforço positivo na busca de uma relação mais clara entre locadores, locatários e fiadores, e uma solução mais rápida às controvérsias.

Date Created

24/12/2009