



Nova Lei de Locação permite despejo liminar por atraso de aluguel

No dia 9 de dezembro de 2009 foi sancionada a Lei 12.112, cujo texto altera e aperfeiçoa as regras e procedimentos da Lei 8.245/91, que versa sobre a locação de imóveis urbanos.

Da forma como redigida, a Lei 8.245/91 criava obstáculos à retomada do imóvel pelo locador, obrigando-o a conviver com situações de locatários contumazes mal pagadores e contratos sem garantia. Dentre outras circunstâncias desvantajosas a ele, o que acabava por desestimular o mercado de locações.

A finalidade precípua da Lei 12.112/09, que entra em vigor no próximo dia 24 de janeiro de 2010, é restabelecer o equilíbrio contratual, através da outorga, ao locador, de mecanismos para preservação de seus direitos.

As alterações mais importantes dizem respeito à facilitação do procedimento das ações de despejo, dentre as quais se destacam a ampliação do rol de hipóteses em que é admitido o despejo liminar no prazo de 15 dias e a restrição da possibilidade de emenda da mora pelo locatário.

Com o início da vigência da Lei 12.112/09, o locatário somente poderá pagar sua dívida para evitar a ordem de despejo judicial se não houver se utilizado de tal prerrogativa nos 24 meses anteriores. Atualmente, ele só não poderia purgar a mora se houvesse se utilizado de tal faculdade duas vezes nos 12 meses anteriores.

No que se refere ao despejo liminar, passa a ser autorizado também nas hipóteses listadas abaixo, que representam um importante ganho aos locadores:

- falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de garantia, por não ter sido contratada ou em caso de extinção dela;
- ausência de apresentação de nova — e apta — garantia pelo locatário, após notificado pelo locador a fazê-lo em função da extinção da garantia primária;
- término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação até 30 dias após o seu término, ou após o transcurso do prazo previsto na notificação comunicando o intento de retomada do imóvel;
- necessidade de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser realizados com a permanência do locatário ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Como já era de se esperar, a Lei 12.112/09 causou polêmicas e já teve como reflexo o ajuizamento de Ação Direta de Inconstitucionalidade pelo Instituto Brasileiro de Defesa dos Lojistas de Shoppings, perante o Supremo Tribunal Federal, através da qual é questionada a legalidade da primeira das novas hipóteses de despejo liminar listadas acima.

A Lei 12.112/09 introduziu outras modificações relevantes, dentre as quais se destacam as seguintes:

- tornou regra legal o atual entendimento jurisprudencial de que as garantias da locação se estendem



também pelo período em que prorrogada a locação por prazo indeterminado, até devolução das chaves;

– outorgou ao locador a possibilidade de desfazer a locação caso o locatário não apresente nova — e apta— garantia no prazo de 30 dias a contar da extinção da garantia primária;

– facultou ao fiador a hipótese de se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, estabelecendo que ele — fiador— fica responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o envio da notificação ao locador. Importante destacar que a segunda possibilidade de exoneração da fiança já estava prevista no Código Civil, com prazo de obrigação pelos efeitos dela por 60 dias, que foi, portanto, dobrado pela lei.

São essas, em breve síntese, as principais alterações trazidas pela Lei 12.112/09.

Por facilitar as ordens judiciais de despejo, a lei deve ampliar a oferta de imóveis para locação e, por consequência, considerando-se a estabilidade da demanda, implicar na redução dos valores locativos. Observa-se, pois, que a lei beneficiará tanto locadores, quanto locatários adimplentes.

Date Created

02/02/2010