

## **As Alterações à Lei de Locações**

A Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991) passou a vigorar a partir do dia 25 de janeiro de 2010 com as novas regras introduzidas pela Lei nº 12.112/09, fruto do Projeto de Lei nº 71/07, sancionada pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva no dia 09 de dezembro de 2009.

Ressaltamos a seguir as principais alterações introduzidas à Lei de Locações, sem a pretensão de esgotar o assunto.

Houve diversas inovações procedimentais que simplificam e aceleram a retomada do imóvel nas ações de despejo, inclusive autorizando a concessão de liminar para retomada do imóvel locado em diversas hipóteses, dentre elas a locação não estar garantida por nenhuma das garantias previstas em lei; para realização de obras urgentes; e, nas hipóteses de término do prazo de locação não residencial, desde que a ação seja proposta em até 30 dias do término do prazo ou de notificação comunicando a intenção de retomada do bem.

O texto da nova lei determina que, durante a vigência do contrato, o locatário poderá restituir o imóvel ao proprietário, mas, para tanto, deverá pagar a multa contratual proporcional ao período de cumprimento do contrato. A lei não era clara nesse sentido, relegando aos tribunais a sua interpretação, agora positivada.

A nova legislação altera, ainda, dispositivos sobre fianças e garantias contratuais, prevendo expressamente que qualquer das garantias de locação serão prorrogadas até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que o contrato vigore por prazo indeterminado.

Por outro lado, quando da prorrogação da locação por prazo indeterminado ou da subrogação do locatário nas locações residenciais, nos casos de dissolução familiar (separação, divórcio) ou de morte, o fiador poderá se desonerar da fiança mediante notificação ao locador; entretanto, o fiador permanecerá obrigado pelos efeitos da fiança durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. Salienta-se que no primeiro caso, de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, comunicado do fato pelo locador, o locatário terá 30 (trinta) dias para providenciar nova garantia, sob pena de rescisão contratual.

Importa ressaltar ainda que com a nova lei o locador poderá exigir a substituição do fiador ou nova garantia se o mesmo ingressar no regime de recuperação judicial ou falência ou, ainda, se estiver ausente, insolvente ou interditado.

Significativa alteração sofreu o prazo para desocupação do imóvel nas hipóteses de não renovação do contrato de locação, que baixou de 6 (seis) meses para 30 (trinta) dias, sempre que houver pedido neste sentido na contestação de ação renovatória.

Com relação às ações de despejo, uma vez proferida a sentença, o locador poderá retomar a posse do imóvel provisoriamente, devendo, para tanto, depositar caução no montante equivalente de 06 (seis) a 12 (doze) meses de aluguel, o que configura relevante diminuição do valor anteriormente previsto, que variava de 12 (doze) a 18 (dezoito) meses do valor do aluguel.

Acreditamos que as mudanças trazidas pela nova lei à atual legislação “envelhecida” estão sendo bem recebidas pelo mercado imobiliário, pois dão maior segurança jurídica às partes e acarretaram a elevação de oferta de imóveis à locação.