

AS ALTERAÇÕES NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Em 24.01.2010 entrou em vigor a Lei nº 12.112/09, que alterou diversos artigos da Lei nº 8.245/91, a Lei de Locações. Ora, como ocorre com todas as mudanças na legislação, as alterações vieram acompanhadas de dúvidas e também polêmicas em algumas situações.

A nova lei está mais rigorosa com os locatários. O objetivo do Legislador foi o de tornar a Lei de Locações mais rígida, segura para o locador e, ao mesmo tempo, criar mecanismos para uma maior celeridade junto ao Poder Judiciário.

Em uma breve análise, entre as diversas alterações da lei, as mais relevantes foram:

- a) multa por rescisão: caso o locatário resolva devolver o imóvel antes do prazo fixado, a multa devida será somente proporcional ao tempo restante para o final do contrato;
- b) no caso de mudança no estado civil do locatário, como divórcio ou separação, em que permanece no imóvel o cônjuge ou seu companheiro, o fato deve ser comunicado por escrito ao locador e ao fiador, sendo que este último, o fiador, pode se exonerar de suas responsabilidades em 30 dias da data da comunicação recebida, ficando responsável somente pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a sua notificação ao locador (art.12);
- c) garantia locatícia: as garantias da locação se estendem até a devida devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação por prazo indeterminado (art.39);
- d) em se tratando de Ação Renovatória, caso a locação não seja renovada, o Juiz deverá ordenar a ordem de despejo para desocupação voluntária em 30 (trinta) dias e não mais em 6 (seis) meses após decisão que não cabe mais recurso, como era na lei anterior;
- e) o locador pode ajuizar uma Ação de Despejo somente pelo inadimplemento de qualquer dos acessórios da locação(ex. condomínio atrasado), ainda que o aluguel esteja em dia;
- f) ampliação das hipóteses em que é admitida uma liminar judicial para se decretar o despejo em apenas 15 dias.

No que diz respeito especificamente a desocupação e despejo do imóvel, conforme o artigo 59 da Lei, foram ampliadas as possibilidades para a concessão de liminar para despejo em 15 (quinze) dias, com a inclusão das seguintes hipóteses:

- a) necessidade de realização de reparos urgentes pelo Poder Público;
- b) não apresentação pelo locatário de nova garantia depois de notificado pelo locador;
- c) o término do prazo de 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;
- d) falta de pagamento de aluguel e acessórios de locação no vencimento, se o contrato não estiver garantido;

Em linhas gerais, as alterações efetuadas na Lei visavam o equilíbrio da relação contratual entre locador e locatário, concedendo ao locador agora maiores mecanismos para resguardar seus direitos.

Após as alterações da lei, o tempo para que o proprietário consiga despejar o inquilino inadimplente ainda está longe dos 15 dias estipulados pela legislação, em virtude da própria lentidão do sistema, mas já houve avanço.

Por fim, além da redução do prazo de despejos, a nova lei provocou ainda alguns efeitos colaterais. Um deles já é uma pequena redução no número de ações por falta de pagamento. Provavelmente, diante do perigo de serem despejados com mais facilidade, os locatários estariam mais preocupados em pagar as contas em dia.

Carlos Roberto Hand
Sócio do escritório Hand Advogados Associados
carlos.hand@hand.adv.br