

Breves Comentários sobre a Reforma da Lei de Locação de Imóveis Urbanos

Nelson Rodrigues Netto

Advogado. Pós-Doutor em Direito pela Harvard Law School. Doutor, Mestre e Especialista em Direito Processual Civil pela PUC/SP. Professor de Direito Processual Civil das Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU).

Sumário: 1 – Introdução. 2 – Vigência. 3 – Os dispositivos alterados. Referências Bibliográficas.

1 – Introdução

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos foi derogada (revogação parcial) pela Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009.

Para melhor compreensão colocaremos, lado a lado, as novas e as originais redações dos artigos alterados.

2 – Vigência

A Lei nº 12.112 é datada de 9 de dezembro de 2009 e foi publicada no Diário Oficial da União de 10 de dezembro de 2009. Não havendo regra especial para a sua *vacatio legis*, o seu período de vacância é de 45 (quarenta e cinco) dias, na forma do art. 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil. Logo, a nova lei entrou em vigor em 24 de janeiro de 2010, observada a regra de contagem que determina a inclusão do dia da publicação da lei e o último dia do prazo de vacância, vigendo a partir do dia subsequente à sua consumação integral, consoante o art. 8º, §1º, da Lei Complementar nº 95, 26 de fevereiro de 1998, na redação da Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001.

É importante observar que as regras processuais trazidas pela nova lei têm vigência imediata, consoante se depreende da previsão do art. 1.211, do Código de Processo Civil, aplicando-se desde logo aos processos pendentes.

3 – Os dispositivos alterados

Seguem-se breves comentários sobre os dispositivos que foram alterados.

Art. 4º	
Redação original	Nova redação
<i>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. 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.</i>	<i>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. Parágrafo único.....</i>

Devolução do imóvel durante a vigência por prazo determinado do contrato de locação

Originariamente o dispositivo fazia referência ao art. 924, do Código Civil de 1916, inserido no capítulo que dispunha sobre a cláusula penal obrigacional. A regra era uma exceção ao princípio da imutabilidade da cláusula penal, autorizando o juiz a reduzi-la na proporção do que houvera SIDO cumprido da obrigação.¹

O tema agora vem disciplinado no art. 413, do Código Civil de 2002, que autoriza a redução equitativa da cláusula penal, acaso tenha a obrigação sido

¹ Maria Helena Diniz, *Código Civil Anotado*. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 694.

parcialmente cumprida e, noutra hipótese, quando o seu montante for manifestamente excessivo, considerando-se a natureza e a finalidade do negócio jurídico.

A Lei 12.112/09 apenas se adaptou ao novo código civil, sem qualquer outra modificação, não encampando a regra do art. 413, do CC. Cabe notar que a proporcionalidade não deixa de ser modo equitativo de solução para a questão, e que continua sendo desnecessária a intervenção judicial para a sua aplicação.

Art. 12	
Redação original	Nova redação
<p><i>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.</i></p> <p><i>Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.</i></p>	<p>Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.</p> <p>§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.</p> <p>§2º. O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado 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.</p>

Sub-rogação na locação por ato entre vivos

O *caput* do art. 12 apresenta a primeira alteração que o dispositivo sofreu: substituiu-se a expressão “dissolução da sociedade concubinária” por “dissolução da união estável”.

A sub-rogação *causa mortis* da posição do locatário nos contratos de locação é disciplinada no art. 11 da Lei nº 8.245/91. Em se tratando de locação com finalidade residencial, o inciso I, do art. 11, estabelece que se sub-rogam na posição do locatário, o cônjuge ou o companheiro sobreviventes, e sucessivamente, os herdeiros necessários e

as pessoas que viviam na dependência econômica do falecido, desde que residissem no imóvel à época do falecimento.

O contrato de locação celebrado para a moradia da família caracteriza-se por ser *intuitu familiae*, razão para a proteção legal conferida aos demais membros da família que residem no imóvel locado para que prossigam com a locação quando do falecimento do locatário.

A nosso ver, a Lei nº 12.112/09 não alterou o art. 11, uma vez que este preceito já emprega a palavra companheiro, termo que veio a ser consagrado no Código Civil de 2002 para o homem ou a mulher que vivem em regime de união estável.

Com efeito, dos cinco artigos inseridos no Título III - Da União Estável, no Código Civil, três usam o termo companheiro (o art. 1.727 refere-se ao concubinato que analisaremos mais abaixo).

Anteriormente, a Lei nº 8.971, de 29 de dezembro de 1994, já empregara o vocábulo “companheiro” para disciplinar o direito à alimentos e à sucessão entre homem e mulher que, não impedidos de casar, convivam por mais de cinco anos ou que tenham prole comum.

Posteriormente, a Lei nº 9.278, de 10 de maio de 1996, afastou-se desse nome, utilizando a palavra “convivente”, todavia, sem infirmar o fato de que “companheiro” é o termo empregado pela doutrina, e nos tribunais, para se referir ao homem e a mulher que vivem em união estável, na forma da lei.

É importante salientar que desde 1988, com o advento da nova Constituição Federal, outorgou-se *status* de entidade familiar à união estável, como preceituado em seu art. 226, §3º: “Para efeito de proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento”.

Na atualidade, “união estável” é *nomen iuris* de instituto jurídico disciplinado positivamente, ao passo que constitui “concubinato” as relações não eventuais entre o homem e a mulher, impedidos de casar, na forma do art. 1.727, do Código Civil. Chama-se “união estável” ao que se denominava no passado de concubinato puro ou

próprio, enquanto que ao concubinato impuro ou impróprio relegou-se apenas a expressão “concubinato”.^{2 3}

Retornando ao art. 12 em comento, verifica-se que a alteração da sua redação visou à sua adaptação ao novo instituto da união estável. A evolução da proteção do companheiro e da companheira em sede de locação de imóveis foi paulatina, constando da lei anterior a sub-rogação, *inter vivos* e *causa mortis*, somente do cônjuge do locatário e não de seu companheiro (respectivamente, os arts. 12 e 13, da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979).⁴

A interpretação gramatical e histórica conduz a que o preceito tenha um alcance limitado às situações configuradoras de união estável, certo que seu reconhecimento em concreto não é fácil, em virtude dos próprios requisitos da lei (uso de conceitos vagos como convivência pública, contínua e duradora, previstos no art. 1.723, do CC).

Como é sabido, a união estável não equivale, em sentido jurídico, ao casamento. Entretanto, tem no casamento seu paradigma e a própria Constituição Federal prevê que a lei deve facilitar a conversão da união estável em casamento. Logo, o concubinato não propicia, via de regra, que o concubino remanescente no imóvel, no caso de desfazimento da sociedade concubinária, continue a locação automaticamente, na forma do art. 12. O Poder Judiciário em situações concretas deverá, contudo, proteger aquele concubino que porventura agia em desconhecimento do impedimento matrimonial, permitindo que ele se sub-rogue na posição do locatário. Outra hipótese que deverá ser casuisticamente analisada pelo Judiciário é das relações homoafetivas, que no estágio atual do nosso direito não se constituem em família.

² Silvio Rodrigues, *Direito Civil*. 27ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, vol. 6, p. 288.

³ O concubinato pode ser adúltero ou incestuoso, cf. Maria Helena Diniz, *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 23ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008, vol. 5, pp. 387/8.

⁴ Rogério Lauria Tucci e Álvaro Villaça Azevedo, *Tratado da Locação Predial Urbana*. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 116 e ss.

Comunicação da sub-rogação na locação

O §1º do art. 12 foi criado para acrescentar que a sub-rogação, *inter vivos* e *causa mortis*, deve ser comunicada por escrito ao fiador, além da cientificação ao locador. Além disso, o preceito é completado pela regra do §2º, que autoriza o fiador a exonerar-se de suas responsabilidades notificando o locador no prazo de trinta dias, após ser comunicado pelo novo locatário da sub-rogação havida, continuando responsável pelos efeitos da fiança pelo período de cento e vinte dias.

A fiança é considerada um contrato *intuitu personae*, de modo que o fiador não é obrigado a continuar a responder pelas obrigações do cônjuge ou do companheiro, sub-rogado legal na posição do antigo locatário, por força da regra do *caput* do art. 12. A situação figurada se revela, ainda, como de hipótese de exoneração do fiador, em virtude de novação subjetiva, consoante o art. 366, do Código Civil.⁵

O §1º não estabeleceu prazo para que o sub-rogado comunique por escrito o locador e o fiador da sub-rogação. Na vigência da Lei nº 6.649/79 não existia a previsão de que a sub-rogação seria “automática”, como consta do *caput* do art. 12, de modo que a doutrina e a jurisprudência reputavam necessária a notificação do locador para sua existência.⁶

Na atual Lei de Locações, e neste ponto nenhuma alteração trouxe a Lei nº 12.112/09, a estipulação de que o contrato de locação prosseguirá “automaticamente” com o sub-rogado significa que a sub-rogação existe, é válida, mas somente será eficaz em relação ao locador após a sua comunicação.⁷ Vale dizer, a sub-rogação ocorre no momento da separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, entretanto, sua eficácia exige prévia comunicação ao locador.

Esta solução resulta também da interpretação sistemática da cabeça do artigo com o seu antigo parágrafo único. Em decorrência da alteração do locatário, o parágrafo único revogado concedia ao locador o direito de exigir a substituição do fiador ou o

⁵ Sílvio de Salvo Venosa, *Direito Civil*. 2ª Ed. São Paulo: Atlas, 2002, vol. 2, p. 294.

⁶ Waldir de Arruda Miranda Carneiro, *Anotações à Lei do Inquilinato*. São Paulo: RT, 2000, p. 72 e ss.

⁷ Sylvio Capanema de Souza. *Da Locação do Imóvel Urbano*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, pp. 121/2.

oferecimento de outra garantia legal, o que somente poderia ser feito após a prévia notificação da sub-rogação ao locador.

Exoneração do fiador

Sob outro aspecto, nota-se que a guinada perpetrada na norma pela nova lei é sensível. Agora é o fiador quem tem o direito expresso de se exonerar da fiança no caso da sub-rogação e não mais o locador quem tem o direito de exigir substituição do fiador ou oferecimento de outra garantia.

Todavia, é válido admitir-se que o sub-rogado deverá comunicar num prazo máximo de trinta dias ambos o locador e fiador após a sub-rogação.⁸ Ao fiador para não protelar o seu direito de se exonerar da fiança na forma do §2º, e em sendo este o caso, para que o locador possa exigir novo fiador ou substituição da modalidade de garantia, na forma do art. 40, da Lei de Locações. As obrigações do locatário, ordinariamente, são mensais (exceção: art. 20), razão pela qual a ausência de comunicação dentro de trinta dias importará na imposição de obrigação ao fiador, sem a anuência expressa deste.

Por fim, esclarecemos que o fiador possui o prazo de trinta dias para manifestar ao locador, e deveria a lei também ter incluído o locatário sub-rogado, que está se exonerando de suas responsabilidades, mas continuará responsável pelo período de cento e vinte e dias. A omissão do fiador importará na sua aceitação tácita de continuar respondendo pelas obrigações assumidas agora em relação ao novo locatário, ressalvada a hipótese prevista no art. 40, que veremos ao analisar este dispositivo legal.

Art. 39	
Redação original	Nova redação
<i>Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação</i>	Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se

⁸ Wilson de Souza Campos Batalha e Sílvia Marina Labate Batalha. *Lei das Locações Prediais Urbanas*. São Paulo: LTr, 1992, pp. 48/9.

<i>se estende até a efetiva devolução do imóvel.</i>	estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.
--	---

Duração das garantias da locação

A alteração do art. 39 veio procurar resolver divergência antiga, mas que sobrevive aos tempos atuais, sobre a vigência da fiança quando o contrato de locação passa a vigorar por prazo indeterminado.

Os contratos de locação podem ser celebrados por prazo determinado ou indeterminado (arts. 3º e 79, da Lei nº 8.245/91, e art. 565, do CC), e em sendo por prazo determinado podem ser prorrogados por prazo indeterminado (arts. 6º, 46, e §§ 1º e 2º, 47, 50, 57, da Lei nº 8.245/91).

As garantias locatícias estão previstas no art. 37, compreendendo a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia, e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Das garantias locatícias

(i) Da caução

A garantia locatícia da caução foi alargada com a Lei nº 8.245/91, estabelecendo o art. 38 que ela poderá ser prestada em bens móveis, em bens imóveis, em títulos e ações, e em dinheiro limitando-se seu montante a três vezes o valor do aluguel mensal. Na lei revogada somente se previa caução em dinheiro (art. 31, I, da Lei nº 6.649/79).

O instrumento da caução deve ser registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos (arts. 127, inciso II e 129, 2º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), ou o Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado o imóvel (art. 168, inciso II, nº 8, da Lei nº 6.015/73), respectivamente em recaído sobre bens móveis ou imóveis. Nada impede, ao contrário é o mais comum, que a obrigação acessória de garantia esteja convencionada no próprio contrato de locação, sendo este o documento a ser registrado no competente órgão registrário.

A caução em dinheiro é feita por meio de depósito em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público ou por ele regulamentada (instituições financeiras privadas), com movimentação expressa conjunta, não sendo razoável admitir o levantamento de seu valor unilateralmente pelo locatário.

Por seu turno, a caução de títulos deve ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (art. 127, III, da Lei nº 6.015/73) e de ações averbando-se seu instrumento no livro de “Registro de Ações Nominativas” da companhia (art. 39, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976).

A garantia prestada por meio de caução deverá durar até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário, especificando o art. 164, da Lei nº 6.015/73, que somente serão cancelados os registros nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos mediante sentença ou documento autêntico de quitação ou exoneração do título registrado, e semelhantemente quanto ao cancelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (arts. 248 a 250, da Lei nº 6.015/73).

(ii) Do seguro de fiança locatícia

Por seu turno, o seguro de fiança locatícia que fora criado pela Lei nº 8.245/91, foi regulamentado inicialmente pela Circular nº 01, de 14 de janeiro de 1992, da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, prevendo um prazo máximo para sua duração de um ano. Atualmente, a Circular nº 347/07, dispõe que o prazo de vigência do seguro é o mesmo do contrato de locação, sendo que se esta se prorrogar por prazo indeterminado, a manutenção do seguro exigirá a aceitação de nova proposta pela companhia seguradora, por meio de termo próprio, consoante seu art. 14, *caput*, e §§ 1º e 2º.

(iii) Da fiança

Com relação à fiança pessoal é que surgiu divergência na interpretação do art. 39, tanto na doutrina, quanto perante os Tribunais. O balanço da jurisprudência é destacado nos parágrafos seguintes.

a) O fiador não é responsável por obrigações do locatário com as quais não anuiu expressamente

O Superior Tribunal de Justiça, por sua Terceira Seção, que tem competência para processar e julgar feitos relativos à locação predial urbana (art. 9º, IV, do Regimento Interno do STJ), firmou entendimento em sua Súmula de Jurisprudência, sob a ementa de nº 214, datada de 23 de setembro de 1998, com o seguinte teor:

Súmula 214. “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

Da análise dos precedentes que deram fundamento ao verbete nº 214 da Súmula do STJ, verifica-se que todos os julgados exoneravam o fiador de responsabilidade por obrigações pactuadas posteriormente à celebração do contrato de locação, e em cujas avenças o fiador não participara e que, portanto, com elas não anuíra expressamente.⁹

A Terceira Seção afirmou que o contrato de fiança é benéfico e deve ser interpretado restritivamente, exatamente como preconiza o Código Civil (o atual art.819, em redação idêntica a do revogado art. 1.483, estabelece: “Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”).

b) O fiador não é responsável por obrigações do locatário decorrentes de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, apesar de sua anuência expressa

Posteriormente, o STJ ampliou o entendimento da Súmula 214, estabelecendo que o fiador não é responsável pelas obrigações do locatário quando o contrato de locação passa a vigorar por prazo indeterminado, apesar dele fiador ter anuído expressamente com cláusula contratual nesse sentido. Transcrevemos abaixo ementa de acórdão nessa linha interpretativa:

⁹ REsp 34981; REsp 50437; REsp 61947; REsp 62728; REsp 64019; REsp 64273; REsp 74859; REsp 90552; REsp 151071.

EMENTA. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. FALTA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. RESPONSABILIDADE. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 214/STJ.

“O contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente, pelo que é inadmissível a responsabilização do fiador por obrigações locativas resultantes de prorrogação do contrato de locação sem a anuência daquele, sendo irrelevante a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves. Precedentes. Agravo regimental a que se nega provimento” (Ag.Reg. no Resp. nº 502.836-SP, 6ª T., v.u., rel. Min. Paulo Medina, j. 03.02.2005; Documento: 523725 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 14/03/2005).¹⁰

c) O fiador é responsável por obrigações decorrentes da prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, se com elas expressamente anuiu e não exerceu seu direito de exoneração da fiança

Em uma mudança radical em relação a seus precedentes, a Terceira Seção do STJ, assentou o entendimento de que o fiador continua a responder pelas obrigações do locatário posteriores à prorrogação legal por prazo indeterminado da locação, se anuiu expressamente a essa possibilidade no contrato e não se exonerou da fiança, na forma do art. 835, do CC (regra semelhante ao do art.1.500, do CC/16).

O acórdão que serviu de *leading case* foi relatado pelo Ministro Paulo Medina, que mudando sua posição, conduziu a Seção, com alguma divergência sobre o tema de locação que nos interessa e veremos em seguida a reprodução da ementa que se segue:

¹⁰ No mesmo sentido: EREsp 302.209; REsp 697470; AgRg no Ag 633522; AgRg no Ag 422884; EDcl no AgRg no Ag 560438; AgRg no REsp 682862.

EMENTA. 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 1500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença” (EResp. nº 566.633-CE, 3ª Seção, m.v., rel. Min. Paulo Medina, j. 22.11.2006; Documento: 626842 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 12/03/2008).¹¹

Comporta realçar que esta posição é diametralmente oposta àquela estabelecida no item anterior, tangenciando a tese jurídica fixada na ementa nº 214 da Súmula do STJ, contudo, não se confundindo com esta última, podendo ambas conviver harmonicamente.

Explicitando: enquanto a Súmula nº 214 prescreve que o fiador não é responsável por *nova avença* à qual não aderiu expressamente, a posição atual do STJ é a de que o fiador continua responsável pelas obrigações do locatário, em caso de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, derivado das regras da lei de locação, se concordou expressamente com tal situação ao prestar a fiança.

Não obstante tal fato, vencido apenas o Ministro Paulo Gallotti que entendeu corretamente não se confundir o conteúdo do julgado do acórdão do EResp nº 566.633-CE com a tese jurídica contida na ementa nº 214, do STJ, a Seção decidiu remetê-lo para a Comissão de Jurisprudência para revisão do referido verbete da Súmula.

Do *leading case*, constata-se que o fiador continua obrigado pelos débitos do locatário até a efetiva entrega das chaves, se anuiu expressamente no contrato de locação com essa cláusula, e se não exercer seu direito de se exonerar da fiança, na forma da lei. Diferentemente, se o fiador se obriga apenas pelo período inicialmente

¹¹ No mesmo sentido: EResp 302.209; REsp 697470; AgRg no Ag 633522; AgRg no Ag 422884; EDcl no AgRg no Ag 560438; AgRg no REsp 682862.

avençado para a locação, vale dizer, pelo prazo determinado originalmente estabelecido entre locador e locatário, não estará obrigado até a efetiva devolução do imóvel.

A redação atual do art. 39 vem exatamente ao encontro da jurisprudência atual do STJ, devendo o fiador remanescer responsável pelas obrigações do locatário, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Entretanto, é importante destacar que a interpretação sistemática exige conciliar os preceitos dos arts. 12, 39 e 40, X, da Lei de Locações. Logo, o fiador poderá se exonerar da fiança na forma prevista no art. 40, X, criado pela Lei nº 12.112/09.

Novamente, verifica-se que esta é a tese consagrada no STJ, que preconiza estar o fiador autorizado a se exonerar da fiança, desde que o faça consoante a regra do art. 835, do CC/02 ou do art. 1.500, do CC/16, dependendo da época em que o contrato de locação, e a respectiva fiança, foi celebrado.

Conclusão

Em conclusão, temos que: (i) a caução perdura durante o prazo de vigência da locação e seu cancelamento exige ato formal e justificado praticado pelos interessados; (ii) a fiança de seguro locatícia perdura enquanto vigente a locação, desde que devidamente formalizada a garantia por termo próprio; e, (iii) a fiança perdura até a efetiva devolução do imóvel, ressalvada a possibilidade do fiador se exonerar, nas hipóteses do art. 12 e 40, IV e X, da Lei de Locações, ou se expressamente somente se obrigou pelo prazo determinado originalmente contratado para a locação. A interpretação, inclusive pretoriana, que admitia a renúncia do direito de exoneração da fiança pelo fiador não comporta mais ser aplicada.

Art. 40	
Redação original	Nova redação
<i>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, falência ou</i>	Art. 40.; I; II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

<i>insolvência do fiador, declaradas judicialmente;</i> <i>III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;</i> <i>IV - exoneração do fiador;</i> <i>V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;</i> <i>VI - desaparecimento dos bens móveis;</i> <i>VII - desapropriação ou alienação do imóvel.</i> <i>VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;</i> <i>IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.</i>	III; IV; V; VI; VII; VIII; IX; 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. 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.
---	--

Substituição do fiador ou da garantia da locação

O artigo disciplina a substituição do fiador ou a substituição da garantia locatícia, em situações em que ela deixa de possuir eficácia para responder pelas obrigações do locatário.

Em qualquer das hipóteses do dispositivo, o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de trinta dias, sob pena de desfazimento da locação, diz o novo parágrafo único do art. 40. Trata-se de caso de violação de regra legal ou contratual, consoante o art. 9, II da Lei, justificando o término do contrato de locação.

O inciso II, do art. 40 foi alterado em virtude de não mais existir em nosso ordenamento jurídico o instituto da concordata que foi substituído pelo da recuperação judicial e extrajudicial da empresa ou do empresário criados pela Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 que revogou o Decreto-lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (art. 200, da Lei nº 11.101/05).

Exoneração do fiador

Rigorosamente, há quatro incisos no art. 40, que disciplinam a fiança e a necessidade de substituição do fiador.

O inciso I trata da morte do fiador, cuja obrigação é transmitida aos seus herdeiros, mas a responsabilidade é limitada ao tempo de vigência da fiança e à força da herança (art. 836, do CC).

Há extinção da fiança pelo seu decurso de prazo quando prestada por prazo certo, mesmo que o contrato de locação passe a vigor por prazo indeterminado (inciso II). Para que o fiador remanesça responsável é necessário um novo contrato de fiança.

Na hipótese do inciso IV, redigido apenas como de *exoneração do fiador*, deve se excluir a situação específica criada pelo novo inciso X.

Assim, a exoneração do fiador, para este dispositivo da lei, dar-se-ia em todas as situações admitidas pelo Código Civil, notadamente: (i) em virtude de fato derivado do próprio contrato de fiança, nos casos previstos no art. 838; (ii) em virtude de exceções pessoais que tenha em face do locador, e de exceções extintivas da obrigação principal, se não provierem de simples incapacidade pessoal (art. 824, do CC), ressalvado o caso de mútuo feito a menor, consoante o art. 837; e, por último, de acordo com o art. 839, se for invocado o benefício da excussão e o devedor, retardando-se a execução, cair em insolvência, provando-se que os bens indicados pelo fiador eram, ao tempo da penhora, suficientes para a solução da dívida afiançada.

Prazo para substituição do fiador

No particular da prorrogação da locação por prazo indeterminado, o fiador poderá se exonerar de sua obrigação mediante notificação ao locador, permanecendo por mais cento e vinte dias, a contar do recebimento da notificação pelo locador, responsável pelos efeitos da fiança.

Vale apontar que o locador somente é obrigado a aceitar pessoa que for idônea, domiciliada no município onde é prestada a fiança, e que possua bens suficientes para cumprir a obrigação, conforme o art. 825, do CC.

O art. 835, do CC, autoriza o fiador a se exonerar da fiança, prestada sem limitação de tempo, a qualquer tempo, ficando obrigado pelos seus efeitos durante sessenta dias após a notificação ao credor. A Lei de Locações por ser norma especial, não conflita com a regra geral do Código Civil (art. 2º, §2º, do Decreto-lei 4.657, de 4

de setembro de 1942), devendo o prazo estabelecido no presente dispositivo ser aplicado nas relações de locação de imóveis urbanos.

Ao prever a “pena de desfazimento da locação”, o parágrafo único do art. 40 deixa claro que a rescisão de locação é imediata e de pleno direito, devendo o locatário desocupar o imóvel prontamente, caso contrário, o despejo forçado será concedido liminarmente, na forma do novo inciso VII, do art. 59, como veremos adiante.

É necessário, todavia, harmonizar os prazos previstos para apresentação de novo fiador com o prazo de garantia remanescente do fiador que se exonera da fiança. O parágrafo único do art. 40 quis manter sem solução de continuidade a garantia do cumprimento das obrigações do locatário que, em regra, são exigíveis mensalmente, em especial a cobrança do valor do aluguel.

Vejamos um exemplo: se o locador ao receber a notificação de exoneração do fiador, notifica no mesmo dia o locatário para substituição daquele, não nos parece razoável que o locador possa rescindir a locação se o locatário não fornecer novo fiador idôneo no prazo de trinta dias, uma vez que a responsabilidade do fiador originário ainda perdura por mais três meses. O prazo de trinta dias deva ter como termo inicial o momento em que a locação deixa de estar garantida, como ocorre com todas as demais hipóteses do art. 40.

O locatário é obrigado a fornecer novo fiador idôneo para garantia de suas obrigações no contrato de locação, dentro de um prazo de trinta dias a partir do momento que o fiador atual deixa de ser responsável, ou seja, de cento e vinte dias após o recebimento pelo locador da notificação da exoneração. Interpretação diversa levaria a existência concomitante de dupla garantia pelo período de noventa dias: o fiador que se exonera, mas que responde pelas obrigações do locatário por mais cento e vinte dias e o novo fiador, apresentado dentro dos trinta dias da notificação do locador ao locatário.

Comporta lembrar que a manifestação do fiador de se desobrigar da fiança poderá ocorrer a qualquer tempo, enquanto durar o contrato de locação por prazo indeterminado. Não se trata de direito do fiador que somente pode ser exercido quando houver a passagem do prazo determinado para o indeterminado.

Art. 59	
Redação original	Nova redação
<p><i>Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.</i></p> <p><i>§ 1º Conceder - se - á 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></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.</i></p> <p><i>2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.</i></p>	<p>Art. 59.</p> <p>§1º.....;</p> <p>I -</p> <p>II -</p> <p>III -</p> <p>IV -</p> <p>V -</p> <p>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;</p> <p>VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>§2º.....</p> <p>§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.</p>

Liminar de despejo

O art. 59 arrola situações em que o direito do locador em retomar o imóvel locado é evidente, não se justificando que a tutela jurisdicional seja prestada somente quando proferida a sentença, portanto, prevendo a concessão de liminar para a desocupação do imóvel, antes mesmo de ouvido o réu, desde que prestada uma caução correspondente a três meses de aluguel.

Não há dúvida de que o legislador de 1991 agiu com bastante lucidez ao inserir casos de concessão de liminares de despejo na Lei nº 8.245/91, época que ainda não existia como técnica processual, de aplicação genérica a toda espécie de procedimento, o instituto da tutela antecipada.

Entretanto, com a alteração do art. 273, do CPC, em 1994, por força da Lei nº 8.952, o processo foi dotado de importante mecanismo, a antecipação à sentença dos efeitos da tutela pretendida. Desde então, grave divergência surgiu, e permanece intensamente acessa, entre autores e julgadores sobre a aplicação do aludido instituto aos processos relativos a contratos de locação de imóveis urbanos.

Corrente restritiva: concessão de liminar de despejo somente nos casos do art. 59

A corrente que pode ser denominada de *restritiva* propugnava pela impossibilidade de concessão de antecipação de tutela, além dos casos expressamente previstos no art. 59, sob o fundamento da especialidade da Lei de Locações em relação ao Código de Processo Civil, e da irreversibilidade do pronunciamento, no plano dos fatos, da decisão que concede a desocupação do imóvel logo no limiar do processo.¹²

Esta foi a linha adotada pelo extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil, que possuía competência para julgar em grau de recurso matéria relativa à locação de imóveis urbanos no estado de São Paulo, simulando seu entendimento com o enunciado 31, *in verbis*:

Enunciado nº 31. “É incabível nas ações de despejo a antecipação da tutela de que trata o art. 273 do Código de Processo Civil, em sua nova redação”.

¹² Sílvio de Salvo Venosa, *Lei do inquilinato comentada*. 10ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010; pp. 271/2; Luiz Antonio Scavone Júnior, *Comentários às alterações da lei do inquilinato*. São Paulo: RT, 2010, pp. 76/7.

Corrente ampliativa: concessão de tutela antecipada na forma do art. 273, do CPC

Por outro lado, a corrente *ampliativa* aponta que os casos de concessão de liminar previstos na Lei de Locações retratam apenas hipóteses de tutela antecipada quando o direito do autor é evidente e muito remotamente será infirmado pela defesa do réu, razão pela qual deve ser protegido desde o início do processo. Todavia, a lei não cuidou, até pela ausência da norma geral do art. 273, da tutela antecipada de urgência, embasada no receio de risco grave ou de difícil reparação ao direito do autor, em decorrência do tempo de duração do processo até que seja proferida sentença.¹³ O argumento da impossibilidade de aplicação da regra geral à lei especial fica de certo modo prejudicado, já que havendo omissão o CPC deve ser aplicado aos processos da Lei nº 8.245/91, por expressa determinação do art. 79, o que ocorreria mesmo se inexistente tal artigo, por se tratar de regra de hermenêutica.

A doutrina tem compreendido a tutela antecipada, tanto como mecanismo para outorga de proteção sob o manto da tutela de urgência (art. 273, I, do CPC), quanto da tutela de evidência (art. 273, II e §6º, do CPC).

Afora os casos expressamente previstos na Lei de Locação, nada impede que, presentes os requisitos legais, seja deferida tutela antecipada em ambas as situações: proteção pela evidência do direito ou pela urgência que sua proteção exige, sob pena de jamais ser recomposta a situação fática em que se encontraria o autor acaso não tivesse sido desatendida a regra de direito material pelo réu, fato que tornara a relação jurídica entre eles litigiosa.¹⁴

Novos casos de concessão de liminar de despejo

(i) reparos urgentes no imóvel determinados pelo Poder Público

¹³ Luiz Fux, *Locações: processo e procedimentos*. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008, pp. 189/190.

¹⁴ Capanema de Souza, ob. cit., pp. 408/411, 415/421; Carneiro, ob. cit., pp. 476/7.

O novo inciso VI, do art. 59 veio atender às reclamações da doutrina no sentido de que se tratava de hipótese em que era evidente a necessidade do despejo liminar, haja vista 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, na forma do art. 9º, inciso IV.

Realmente, ao comentar o inciso IV, do art. 9º, da Lei 8.245/91, Sylvio Capanema de Souza é incisivo:

“(…) A timidez foi lamentável, já que na hipótese do inciso IV do art. 9º, a demora na entrega da prestação jurisdicional pode trazer conseqüências fatais, como a morte do locatário ou de terceiros, se o prédio vier a ruir, em decorrência da não-realização das obras determinadas pela autoridade pública. *Comprovada a necessidade da realização das obras, pela juntada à inicial da respectiva intimação da autoridade competente, e a recusa do locatário em demitir-se da posse, deverá o juiz conceder antecipação da tutela de mérito*, expedindo o mandado de despejo, a ser executado no prazo máximo de 15 dias. O direito do locador não só é evidente, como existe o perigo de dano irreparável, caso se retarde a prestação jurisdicional, tudo a recomendar a aplicação do art. 273 do Código de Processo Civil.”¹⁵ (destacamos)

(ii) fim do prazo para apresentação de nova garantia locatícia

O novo inciso VII está em sintonia com o parágrafo único do art. 40, que estabelece um prazo de trinta dias para que o locatário forneça novo fiador, nova modalidade de garantia, ou, recomponha a garantia de modo que seja idônea a manter a segurança inaugural do contrato. Confirma-se que o desfazimento da locação, como está redigido no parágrafo único provoca a resolução da locação de imediato e de pleno

¹⁵ Ob. cit., p. 102.

direito, devendo o locatário desocupar o imóvel prontamente, caso contrário, o despejo forçado será concedido liminarmente.

(iii) fim do prazo da locação não residencial, tendo a ação de despejo sido proposta tempestivamente

A lei prevê como locação não residencial aquela destinada ao comércio, todavia, é correta a compreensão que deva tratar-se de uso do imóvel para o desenvolvimento de qualquer atividade econômica, mesmo que não empresária, daí falar-se em locação não residencial. A atividade econômica é conceito mais amplo do que atividade empresarial como já tivemos oportunidade de destacar:

“Toda atividade econômica desenvolvida segundo um especial modo, *por meio de empresa*, será considerada atividade empresarial, regulada por um conjunto de normas que disciplinam a atividade econômica privada, ao qual se pode emprestar a designação de sistema de disciplina privada da atividade econômica. O sistema de disciplina privada da atividade econômica tem incidência sobre as pessoas físicas ou jurídicas que exercem atividades econômicas, sob a forma empresarial, dele estando excluídos aqueles que, apesar de desenvolverem atividades econômicas, são qualificados, à luz da definição legal, como não-empresarias”.¹⁶

O discrimen está no uso do imóvel para fins de residência ou não: o imóvel que não for utilizado para moradia é cedido por meio de contrato de locação não residencial, exceção feita ao preceituado no art. 55, que considera locação não residencial aquela em que o locatário é pessoa jurídica e o imóvel destina-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

¹⁶ Nelson Rodrigues Netto et alli, *Comentários à Lei de Recuperação Judicial de Empresas e Falência*. 4ª Ed. São Paulo: LTr, 2007, p. 38.

O dispositivo encampa os dois modos de cessão do contrato de locação. Em se tratando de contrato por prazo determinado, este cessa de pleno direito, em seu termo final (art. 56, ressalvados os casos em que é cabível a ação renovatória, nos termos do art. 51), devendo a ação de despejo ser proposta no prazo de trinta dias para contar com a desocupação liminar. Por outro lado, se o contrato estiver vigorando por prazo indeterminado, necessário se faz a notificação premonitória, concedendo o prazo de trinta dias ao locatário para desocupação (art. 57), ao cabo do qual terá início o prazo de trinta dias para a propositura da ação de despejo com pedido de liminar.

(iv) despejo por falta de pagamento de aluguel e encargos cujo contrato não tem garantia locatícia

De início é importante salientar que o legislador não previu a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento e acessórios da locação tempestivo, senão quando o contrato não possuir garantias de cumprimento das obrigações do inquilino, tanto que elas não existiam desde a celebração do contrato, quanto no caso de sua superveniente cessação.

A Lei nº 12.112/09 procurou conferir uma posição de vantagem processual ao locador que, no plano do direito material, não possui qualquer garantia para a satisfação da obrigação do locatário que deixa de pagar alugueis e demais encargos no seu vencimento. O pagamento do aluguel e encargos é a principal obrigação do locatário e se ele deixa de cumpri-la, inexistindo qualquer garantia para que seja saldada, merece o locador uma prestação jurisdicional célere por meio da antecipação da tutela pretendida.

A isonomia processual é completada pela regra do novo §3º, que permite que o locatário evite o despejo efetuando o depósito do débito atualizado (como acontece em toda ação de despejo por falta de pagamento, agora com a nova redação dada ao inciso II, do art. 62).

A continuidade da divergência jurisprudencial

Em que pese a existência de enunciado da Súmula da Jurisprudência dominante do extinto 2º TACSP, diversas decisões acolheram em seu seio a corrente ampliativa, deferindo requerimentos de tutela antecipada.¹⁷

Atualmente, verifica-se que a Lei nº 12.112/09 não conseguiu debelar o dissenso pretoriano, como se constata de recentes julgados acolhendo as posições divergentes, cujos exemplos temos nas ementas abaixo reproduzidas:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA ANTECIPADA – LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO E POR FALTA DE PAGAMENTO – ADMISSIBILIDADE EM TESE – RECURSO IMPROVIDO.

“Dado o caráter amplo com que o instituto foi inserido no Código de Processo Civil (art. 273) inexistente obstáculo à concessão da tutela antecipada nas ações de despejo, desde que observadas as suas características próprias e em decorrência delas, sua incidência apenas em situações excepcionais, que não se verifica no caso dos autos, pois o fato de os locatários estarem inadimplentes, permanecendo no imóvel mesmo depois de notificados a respeito do desinteresse no prosseguimento do contrato de locação, não autoriza, por si só, a antecipação dos efeitos da tutela despejatória fundada em pedido para uso.” (destacamos) (TJSP – A.I. 990.093.047.659, 33ª Câm. Privado, rel. Des. Cristiano Ferreira Leite, j. 22.02.2010, registro 04.03.2010)

.....

¹⁷ Carneiro, ob. cit., pp. 476/7.

Ementa: TUTELA ANTECIPADA - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - IMÓVEL RESIDENCIAL - RETOMADA IMEDIATA - REQUISITOS DO ARTIGO. 273, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREENCHIMENTO - IMPRESCINDIBILIDADE - RECURSO IMPROVIDO.

“Admissível, em princípio, a antecipação da tutela para desocupação de imóvel em ações de despejo, desde que evidenciados o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 273 do Código de Processo Civil. A ausência de prova contundente a evidenciar o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação inviabiliza a antecipação dos efeitos práticos da providência jurisdicional final reclamada”. (destacamos) (TJSP – A.I. 990.093.047.659, 35ª Câm. Privado, rel. Des. Clóvis Castelo, j. 18.01.2010, registro 26.01.2010).

.....

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Em ação de despejo, regida por lei especial, não tem cabimento a antecipação de tutela prevista no art. 273 do CPC, de caráter geral. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP – A.I. 990.093.335.182, 26ª Câm. Privado, rel. Des. Felipe Ferreira, j. 27.01.2010, registro 29.01.2010).

.....

EMENTA. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE DESPEJO –
“Medida de urgência concedida para desocupação imediata do bem - É incabível, nas ações de despejo, a antecipação da tutela de que trata o art. 273, incs. e §§. do Código de Processo Civil - Agravo não provido”. (TJSP – A.I. 992.090.907.476, 25ª Câm. Privado, rel. Des. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, j. 01.10.2009, registro 24.10.2009).

A posição do Superior Tribunal de Justiça

No Superior Tribunal de Justiça a posição que tem prevalecido é no sentido de se admitir a concessão de tutela antecipada, na forma do art. 273, do CPC, nos casos omissos da Lei de Locações, a par das hipóteses do art. 59:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. PRESSUPOSTOS AUTORIZATIVOS. EXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

“1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273 do CPC, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91. 2. Tendo a Corte de origem, além de adotar a tese contrária, segundo a qual seria incabível a concessão de tutela antecipada nas ações de despejo, concluído, também, pela ausência dos requisitos autorizativos previstos no art. 273 do CPC, infirmar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e improvido”. (destacamos) (STJ – Resp. nº 702.205, 5ª T., v.u., rel. Min. Arnaldo Esteves, j. 12.09.2006, DJU 09.10.2006, p. 346).¹⁸

¹⁸ No mesmo sentido: REsp 663.578; REsp 595.172; REsp 445.863; AgRg no Ag 893.705.

Art. 62

Redação original	Nova redação
<p><i>Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:</i></p> <p><i>I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;</i></p> <p><i>b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;</i></p> <p><i>c) os juros de mora;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>IV – não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:</p> <p>a);</p> <p>b);</p> <p>c);</p> <p>d);</p> <p>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, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;</p> <p>IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;</p> <p>V -;</p> <p>VI -;</p> <p>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.</p>

Ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e encargos da locação

O primeiro ponto que foi alterado no art. 62 é da própria cabeça do dispositivo, deixando claro que a ação de despejo pode ter por fundamento a falta de pagamento tempestivo de aluguéis, definitivos ou provisórios, de acessórios da locação, ou somente destes últimos, situação que já era pacífica, apesar da ausência de explicitude na redação original do artigo.¹⁹

Litisconsórcio necessário-simples entre locatário e fiador

O inciso I veio resolver, de *lege lata*, questão anteriormente solucionada pelo STJ, estipulando que na ação em que se cumular o pedido de rescisão da locação com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, deverá ser citado o locatário para responder o pedido de rescisão, e o locatário e o fiador para responderem o pedido de cobrança.

O verbete nº 268 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, definido pela Terceira, tem o seguinte teor:

Súmula nº 268. “O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado”.

É imperioso observar que os precedentes que deram supedâneo à Súmula nº 268 são claros em apontar que a impossibilidade de execução dos fiadores deriva do fato de que contra eles não se formou título executivo judicial, uma vez que não participaram de sua fase de conhecimento, pois não foram citados para nela se defender. A conclusão é de que não havendo título judicial em face dos fiadores, estes não são sujeitos passivos para a execução da sentença, que reconheceu a obrigação de pagar quantia.²⁰

¹⁹ Capanema de Souza, ob. cit., pp. 483/4, Carneiro, ob. cit., pp. 503/4; Scavone, ob. cit., p. 90.

²⁰ REsp 78.308; REsp 123.635; REsp 188.173; REsp 229.284; REsp 234.727.

Contudo, não há qualquer impedimento legal que, em tese, proíba a cumulação subjetiva de execuções, vale dizer, é juridicamente possível a existência de um litisconsórcio passivo na execução, e o enunciado da Súmula do STJ não o nega. De tal sorte, nada obsta que o locador promova a execução dos aluguéis em face do locatário, e do fiador com base no contrato de locação, consoante o art. 585, II, do CPC, desde que revestidos dos requisitos da lei, ou a partir de 2007, com fundamento no art. 585, V, do CPC (inciso com redação dada pela Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006), que prescreve ser título executivo extrajudicial o crédito documentalmente comprovado decorrente de aluguel e acessórios.²¹

Essa afirmação é corroborada pelo fato de que logo nos primórdios de seu funcionamento, em 1991, o STJ já estabelecera o entendimento que a execução pode estar fundada em mais de um título executivo extrajudicial, o que segundo entendemos vale também para a reunião de títulos judicial e extrajudicial.²²

Súmula nº 27. “Pode a execução fundar-se em mais de um título extrajudicial relativos ao mesmo negócio”.

O legislador com o novo art. 62, I, criou hipótese de litisconsórcio necessário-simples, onde a eficácia da sentença em relação ao fiador dependerá de sua citação válida.

De um lado, há litisconsórcio necessário, em virtude da obrigatoriedade de sua formação por prescrição legal, na forma do art. 47, do CPC. Por outro lado, o fiador poderá em sua resposta alegar qualquer matéria de defesa, por exemplo, que não anuiu expressamente a aditamento havido entre locatário e locador (Súmula nº 214, do STJ), ou quaisquer das previstas nos arts. 837, 838, e 839, do CC, denotando tratar-se de litisconsórcio simples (não unitário).

²¹ João Batista Lopes, *Curso de direito processual civil*. São Paulo: Atlas, 2008, p. 22, vol. III; Cássio Scarpinella Bueno, *Curso sistematizado de direito processual civil*. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 62, v. 3; Araken de Assis, *Manual da Execução*, nº 107.2, p. 400/2; Humberto Theodoro Júnior, *Curso de direito processual civil*. 44ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, nº 715-a, p. 158/9, vol. II.

²² Nelson Rodrigues Netto. *Reflexões sobre a cumulação de execuções fundadas em títulos executivos judicial e extrajudicial*. Revista de Processo. São Paulo: RT, nº 107, jul/set, 2002, p. 64-81.

Prazo para emendar a mora

O inciso II deixa claro que tanto locatário, quanto fiador, podem evitar a rescisão da locação efetuando no prazo de quinze dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial incluídos os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação, as multas ou penalidade contratuais, os juros de mora, as custas e honorários do advogado do locador fixados em dez por cento sobre o montante devido, salvo disposição diversa do contrato de locação.

Não houve novidade, já que o direito de emendar a mora por parte do fiador deriva de norma de direito material, como terceiro interessado, sub-rogando-se legalmente na posição do locatário (art. 831, do CC).²³

A novidade está no termo inicial do prazo para a emenda da mora que é da citação, ao contrário do que ocorria antes da reforma do preceito, quando deveria haver requerimento do réu (ou de um terceiro) e autorização judicial, começando a correr o prazo legal (quinze dias) a partir da respectiva intimação da decisão deferindo o depósito.

O inciso IV sofreu alteração para esclarecer que se, alegado pelo autor que o depósito não é integral e não sendo este *integralmente* complementado, o pedido de rescisão prosseguirá, podendo ser levantada a quantia depositada.

Direito de emendar a mora

O direito de emendar a mora contratual pela ausência de pagamento de aluguéis e acessórios da locação tempestivamente foi reduzido, estando o locatário impedido de fazê-lo se já tiver se utilizado dessa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação (considera-se proposta a ação desde que simplesmente despachada ou distribuída em comarca que possuir mais de um juízo competente em abstrato para a causa, conforme art. 263, do CPC). Na redação anterior o locatário

²³ Venosa, *Lei do inquilinato*, p. 290.

somente ficava impedido de purgar a mora, se já o houvesse feito por duas vezes nos doze meses anteriores à ação.

Art. 63	
Redação original	Nova redação
<p><i>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.</i></p> <p><i>§ 1º O prazo será de quinze dias se:</i></p> <p><i>a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou</i></p> <p><i>b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos I e III art. 9º ou no § 2º do art. 46.</i></p> <p><i>§ 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.</i></p> <p><i>§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, 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, exceto nos casos 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.</i></p> <p><i>§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.</i></p>	<p>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.</p> <p>§1º</p> <p>a);</p> <p>b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.</p> <p>§2º -</p> <p>§3º -</p> <p>§4º -</p>

Mandado de despejo

No presente artigo o legislador pretendeu imprimir maior celeridade na execução da sentença que rescinde a locação, determinando seja expedido mandado de despejo

concedendo prazo para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de execução forçada, na forma do art. 65 da Lei.

Anteriormente, a lei estabelecia a prévia notificação do locatário, para somente ao depois, mediante requerimento do autor, ser expedido mandado de despejo.²⁴

A despeito da preferência legal para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas por correio (art. 222, *caput*, do CPC), meio expressamente autorizado pela Lei de Locações (art. 58, IV), entendemos que em face da nova redação do art. 63, o mandado de despejo que serve para a intimação para desocupação voluntária, deverá ser cumprido sempre por oficial de justiça, que dará execução o despejo compulsório se o imóvel não for espontaneamente desocupado.

Pela redação dada ao art. 63 pela Lei nº 12.112/09, o mandado de despejo é expedido desde logo, e ultrapassado o prazo para a desocupação voluntária, ato contínuo deverá ser executado o despejo forçado, inclusive com auxílio policial se necessário, conforme o preceito do art. 65.

Prazo para desocupação voluntária do imóvel

O prazo para a desocupação voluntária do imóvel pelo réu e ocupantes é de trinta dias, ressalvados dois prazos diferentes para hipóteses especiais previstas na lei.

Primeiramente, o prazo será de quinze dias se: (i) entre a citação e a sentença houver decorrido mais de quatro meses; ou, (ii) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. Esta última situação foi alterada pela Lei nº 12.112/09, dando nova redação à letra 'b', §1º, do art. 63, para incluir todos os casos de término da locação previstos no art. 9º.

Logo, além dos casos de mútuo acordo (inciso I) e falta de pagamento de aluguel e demais encargos da locação (inciso III), também será de quinze dias o prazo para desocupação voluntária do imóvel, a hipótese de prática de infração legal ou contratual (inciso II) e situação em que a realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do locatário

²⁴ Capanema de Souza, ob. cit., pp. 440 e 469/471.

no imóvel ou, podendo, ele se recuse em consenti-los (inciso IV), bem como, nas locações residenciais prorrogadas por prazo indeterminado, resolvidas por meio de notificação prévia de trinta dias (art. 46, §2º). Há redundância entre as hipóteses dos incisos II e III, uma vez que falta de pagamento de aluguel e acessórios é caso de infração contratual e legal.

Mantiveram-se sem alterações as previsões dos §§2º e 3º, com prazos diferenciados para desocupação do imóvel em se tratando de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, quando o interregno será de no mínimo seis meses e no máximo um ano, preferencialmente durante as férias escolares, e nos casos 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 na determinação de reparos urgentes pelo Poder Público (inciso IV do art. 9º) ou nos casos de pedido de retomada do imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil (inciso II do art. 53), quando o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

Art. 68	
Redação original	Nova redação
<p><i>Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;</i></p>	<p>Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:</p> <p>I –;</p> <p>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:</p> <p>a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;</p> <p>b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;</p> <p>III -;</p>

<p><i>IV – na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter 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;</i></p> <p><i>§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.</i></p> <p><i>§2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.</i></p>	<p>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;</p> <p>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.</p> <p>§1º -</p> <p>§2º -</p>
--	---

Ação de revisão de aluguel

Após três anos de vigência do valor do aluguel, locador ou locatário pode pedir a sua revisão para adequação ao valor praticado pelo mercado de locação. A ação revisional de aluguel é cabível a ambos locador e locatário, como se depreende do art. 19, da Lei.²⁵

Em virtude da brutal inflação que assolou o Brasil durante décadas, o grande volume de lides com objetivo de revisão de aluguel eram propostas por locadores. Mantido o poder monetário do atual meio circulante, o Real, veio a bom tempo a alteração do *caput* do art. 68.

Procedimento sumário

A Lei nº 12.112/09 veio adaptar a redação do art. 68 ao Código de Processo Civil que, desde a Lei nº 9.245, de 26 de dezembro de 1995, passou a contar com um procedimento comum sumário, ao invés do procedimento sumaríssimo, disciplinado nos artigos 275 a 281.

No procedimento sumário, o réu é citado para comparecer à audiência, primeiramente, para tentativa de conciliação; se esta não for obtida, deverá oferecer

²⁵ Fux, ob. Cit., p. 145.

resposta, inclusive as exceções rituais que eventualmente couberem, produzindo prova documental e indicando rol de testemunhas e fornecendo quesitos ao perito e indicando seu assistente técnico, em caso de requerimento de prova pericial (art. 278, do CPC).

Encontra-se superada a posição, anteriormente válida, de Waldir de Arruda Miranda Carneiro, no sentido de ser permitido o oferecimento de reconvenção pelo réu. A propositura de reconvenção esbarra na falta de interesse processual do réu, que por força da concentração da prática dos atos processuais no procedimento sumário, permite em seu lugar a formulação de pedido contraposto, na forma do §1º, do art. 278, do CPC.²⁶

Valor do aluguel provisório proposto pelo locador-autor

O legislador deixou claro que o pedido de fixação de aluguel provisório deverá ser fundado em elementos de convicção fornecidos pelo autor, seja o locador ou o locatário. O pedido deve ser expresso, o que já constava da redação original do art. 68. Igualmente, manteve o percentual de 80% (oitenta por cento) do valor apontado para o novo locativo, quando formulado pelo locador.

Valor do aluguel provisório pelo locatário-autor

Antes da vigência do atual Waldir de Miranda Arruda Carneiro defendia, em atenção ao princípio da isonomia, que o locatário pudesse formular pedido de redução do valor do aluguel, cujo montante provisório poderia ser fixado pelo juiz em até 80% de seu pedido.²⁷

A nova alínea 'b' do inciso II, do art. 68, descurando da exigência de isonomia entre as partes, estabeleceu que o valor do aluguel provisório, quando a ação é proposta pelo locatário, presumivelmente, para minorar a quantia em vigor, deve ser fixado pelo juiz em 80% (oitenta por cento) do valor vigente, e não do valor apontado para o futuro

²⁶ Ob. cit, pp. 608/9.

²⁷ Ob. cit., p. 616.

aluguel. Para que não haja violação do referido princípio da isonomia, deverá o juiz fixar o valor do aluguel provisório em até 80% do valor apontado para ser o novo valor definitivo, independente de quem seja o autor da ação, locador ou locatário.²⁸

Interrupção do prazo para interposição de recurso da decisão que fixa o aluguel provisório

O inciso IV sofreu mera adaptação para prescrever que é na audiência de conciliação, e não na de instrução e julgamento, que o réu deverá responder ao pedido e formular requerimento de revisão do valor fixado provisoriamente para o aluguel.

O inciso V estabeleceu a interrupção do prazo para interposição de recurso, desde o momento em que for requerida a revisão do aluguel provisório. Melhor seria se o termo inicial da interrupção fosse o da data da intimação dessa decisão e seu termo final fosse da data da intimação da decisão sobre o requerimento de revisão formulado pelo réu, na forma do inciso III. Nesse momento, presente o interesse recursal para ambos, quer o autor, quer o réu, interporiam seu recurso. Acaso o réu se conformasse com o valor fixado provisoriamente, somente o autor teria interesse recursal se aquele não tivesse sido fixado em seu máximo, ou seja, em oitenta por cento do valor desejado para o aluguel definitivo.

Art. 71	
Redação original	Nova redação
<p><i>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></p> <p><i>I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;</i></p> <p><i>II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;</i></p> <p><i>III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento</i></p>	<p>Art. 71.....;</p> <p>I –;</p> <p>II –;</p> <p>III –;</p> <p>IV –;</p> <p>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</p>

²⁸ Scavone Júnior, ob. cit., pp. 110/1.

<p><i>lhe incumbia;</i></p> <p><i>IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>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;</p> <p>VI –;</p> <p>VII –;</p> <p>Parágrafo único.</p>
---	--

Ação renovatória de locação

A principal alteração do art. 71, que disciplina os requisitos especiais da petição inicial na demanda para renovação do contrato de locação, é de que deve ser feita a demonstração da idoneidade financeira do fiador, mesmo não havendo sua alteração.

No mais, a mudança é formal para adequar o nome do ministério que expede e controla a regularidade de inscrição do cadastro de pessoa física (CPF) e do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ), passando de Ministério da Fazenda para Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento para Ministério da Fazenda.

Art. 74	
Redação original	Nova redação
<i>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</i>	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.

Prazo para desocupação em não sendo renovada a locação

O dispositivo está em harmonia com a regra do art. 63, prescrevendo que a desocupação do imóvel será realizada por meio de mandado de despejo. O prazo para desocupação voluntária é drasticamente reduzido: primeiro, pela redução do prazo, que de seis meses passou a trinta dias; e, em segundo lugar e mais importante, pela fixação de seu termo inicial com a intimação da sentença (qualquer que seja o seu modo,), e não do seu trânsito em julgado.

- ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11ª Ed. São Paulo: RT, 2007.
- BATALHA, Wilson de Souza Campos; BATALHA, Sílvia Marina Labate. *Lei das Locações Prediais Urbanas*. São Paulo: LTr, 1992.
- BUENO, Cássio Scarpinella. *Curso Sistematizado de Direito Processual Civil*. São Paulo: Saraiva, 2008, Volume 3.
- CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda Carneiro. *Anotações à Lei do Inquilinato*. São Paulo: RT, 2000.
- DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 694.
- _____, *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 23ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008, vol. 5.
- FUX, Luiz. *Locações: Processo e Procedimentos*. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008.
- LOPES, João Batista. *Curso de Direito Processual Civil*. São Paulo: Atlas, 2008, Volume III.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*. 27ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, vol. 6, p. 288.
- RODRIGUES NETTO, Nelson. *Reflexões sobre a cumulação de execuções fundadas em títulos executivos judicial e extrajudicial*. Revista de Processo. São Paulo: RT, nº 107, jul/set, 2002, p. 64-81.
- _____, e RODRIGUES NETTO, Sílvia Marina Labate Batalha; BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Recuperação Judicial de Empresas e Falência*. 4ª Ed. São Paulo: LTr, 2007.
- SCAVONE Júnior, Luiz Antonio. *Comentários às alterações da Lei do Inquilinato*. São Paulo: RT, 2010
- SOUZA, Sylvio Capanema de Souza. *Da Locação do Imóvel Urbano*. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- THEODORO Júnior. Humberto. 44ª Ed. *Curso de Direito Processual Civil*. São Paulo: Forense, 2009, Volume II.
- TUCCI, Rogério Lauria; AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Tratado da Locação Predial Urbana*. São Paulo: Saraiva, 1980.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- _____, *Direito Civil*. 2ª Ed. São Paulo: Atlas, 2002.