

**VELLOZA, GIROTTO E LINDENBOJM***Advogados Associados*

# VGL NEWS

Edição Extra nº 98 - 22 de Janeiro de 2009

## **“Nova Lei de Locação – Principais alterações na Lei nº 8.245/91”**

Entra em vigor em 25 de janeiro de 2010, a Lei nº 12.112, sancionada em 09 de dezembro de 2009 pelo Presidente da República, que altera algumas disposições na atual Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991).

Dentre as principais alterações introduzidas pela nova lei, destacamos as questões a seguir abordadas, as quais visam dar maior segurança jurídica à garantia da fiança, bem como maior celeridade nos procedimentos para retomada do imóvel pelo locador.

### **1. Modificações na Fiança**

A nova lei estabelece que em caso de separação, divórcio ou dissolução de união estável dos locatários, o fiador deverá ser notificado, passando este a ter o prazo de 30 dias para exonerar-se das obrigações assumidas no contrato original, permanecendo, responsável, no entanto, pelo período de 120 dias, contados da notificação.

Outra inovação diz respeito às obrigações do fiador que, na hipótese do contrato de locação ser prorrogado por prazo indeterminado, devem subsistir até a rescisão do contrato. Por outro lado, o aviso prévio do fiador em relação ao pedido de exoneração da fiança aumentou de 60 para 120 dias.

### **2. Modificações nos Processos de Desocupação do Imóvel**

No que se refere ao direito do locador de reaver o imóvel, a regra se mantém, porém, com as alterações introduzidas pela nova lei, fica pacificado o entendimento que no caso de devolução do imóvel pelo locatário, a multa rescisória será proporcional ao prazo de vigência do contrato, ou, se inexistente, no montante que for estipulado pelo juiz.

A nova lei acrescentou novas hipóteses nas quais será concedida liminar para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias desde que prestada caução equivalente a 03 aluguéis. As novas hipóteses são: (i) a falta de apresentação de nova garantia, se assim exigido pelo locador, no prazo de 30 dias; (ii) a necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, que não possam ser realizadas com a permanência do locatário ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (iii) o término do prazo da locação residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; e (iv) a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, não estando ela garantida, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Em caso de inadimplemento do locatário, o mesmo poderá evitar a rescisão da locação e afastar 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. Referida prerrogativa somente será concedida ao locatário se ele não tiver utilizado a faculdade nos 24 meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Na hipótese do contrato não ser renovado em sede de ação renovatória, o prazo para desocupação do imóvel locado passa para 30 dias (pela redação atual da Lei de Locações o prazo era de 6 meses).

Ressalta-se, outrossim, que o processo judicial para despejo do locatário será mais célere uma vez que passará a ser expedido um único de despejo e o locatário terá 30 dias para deixar voluntariamente o imóvel. Atualmente, é necessária a expedição de 2 mandados e a realização de 2 diligências no decorrer do processo.

### 3. Vetos

Dentre os dispositivos da atual da Lei de Locações, foram vetados a necessidade de anuência prévia do locador em caso de alienação do controle societário da locatária, bem como a possibilidade de concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, quando houvesse pedido de retomada, em razão de melhor proposta apresentada por terceiros.

**ESTE BOLETIM É MERAMENTE INFORMATIVO E RESTRITO AOS CLIENTES DO VGL. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS SOBRE AS MATÉRIAS AQUI VEICULADAS DEVERÃO SER DIRIGIDAS AO NOSSO ESCRITÓRIO.**

São Paulo	Rio de Janeiro	Brasília
> Av. Paulista, 901 17º e 18º andares Bela Vista - São Paulo - SP CEP 01311-100 Tel.: (55-11) 3145.0055 Fax: (55-11) 3145.0050	> Rua da Assembléia, 10 Sala 1601 Rio de Janeiro - RJ CEP 20011-901 Tel.: (55-21) 2509.0055 Fax: (55-21) 2509.1566	> SRTV Sul, Quadra 710 Cj. D, nº 100 Sala 234 Brasília - DF CEP 70340-000 Tel.: (55-61) 323-8848 Fax: (55-61) 426-7306

Para cancelar a assinatura de nossa Newsletter, responda este e-mail com o Assunto "[remover](#)"