

ALTERAÇÕES DA LEI DE LOCAÇÕES

Ana Beatriz Nunes Barbosa

A Lei de Locações foi alterada pela Lei nº 12.112 e as modificações entraram em vigor no dia 25/01/10. As mudanças tiveram por fim, sobretudo, acelerar os procedimentos judiciais de forma que, em hipóteses como inadimplemento ou término do prazo contratual, o locador possa reaver o imóvel mais rapidamente.

Assim, permitiram-se liminares em alguns casos que antes não eram previstos, como para reparações urgentes do imóvel determinadas pelo Poder Público, falta de substituição de garantia, fim do contrato de locação não residencial sem ação renovatória apresentada pelo locatário e falta de pagamento – nesse último caso somente se não houver garantia assegurando o contrato e se o locatário não depositar os valores devidos em quinze dias.

A possibilidade de depósito em quinze dias também pode ser aproveitada pelo locatário inadimplente no despejo por falta de pagamento em que não haja direito a liminar. No entanto, existem limites temporais: o locatário não pode valer-se dessa possibilidade se já tiver feito isso 24 (vinte e quatro) meses antes de uma nova ação.

Para o fiador também houve algumas mudanças: i) no caso de transferência da condição de locatário para outra pessoa (o que pode ocorrer, por exemplo, quando o locatário morre ou se divorcia, e o ex-cônjuge permanece no imóvel como novo locatário), o fiador pode solicitar a sua exoneração, permanecendo garantidor por cento e vinte dias após a comunicação; ii) a lei passou a esclarecer que as garantias da locação permanecem em caso de prorrogação do contrato para prazo indeterminado (mas o locatário poderá se desonerar quando da prorrogação, mediante notificação ao locador, ficando responsável ainda por cento e vinte dias); e iii) o locador pode pedir a substituição da garantia também em caso de recuperação judicial do fiador.

Foram feitos diversos aperfeiçoamentos às disposições procedimentais da Lei de Locações, muitos deles adequando essa Lei às modificações da legislação processual aprovadas nos últimos anos. Nesse ponto, o legislador consolidou nas ações renovatórias a regra geral, prevalecente nas demais ações locatícias, de que os recursos interpostos contra as sentenças não têm efeito suspensivo. Com isso permite-se que a retomada do imóvel, quando decretada, tenha maior efetividade, não mais precisando aguardar o julgamento de todos os vários os recursos previstos na lei processual para ser executada.

Dessa forma, a lei parece acelerar mecanismos já existentes e tornar o procedimento mais dinâmico, bem como possibilitar que, com um processo mais eficiente, a figura do fiador se torne talvez menos exigida, facilitando o processo de oferta imobiliária.