



**Mariana Senna
Sant'Anna e
Maina Novello Siqueira**
Advogadas da área de direito
imobiliário do escritório
Barbosa, Müssnich & Aragão
Advogados



Lei do Inquilinato

Em 10/12/2009 foi publicada a Lei 12.112 que alterou a Lei do Inquilinato (Lei Federal 8.245/91) e entrará em vigor a partir de 25/1/2010. As mudanças introduzidas pela nova Lei foram, em regra, muito bem recebidas pelo mercado imobiliário, tendo em vista a possibilidade de redução das demandas locatícias, fomentando, assim, a oferta de imóveis para locação no mercado.

Dentre as principais alterações, podemos citar o maior detalhamento da fiança na locação. Agora, o fiador pode desonerar-se da garantia locatícia no caso de prosseguimento da locação com o cônjuge/companheiro, após separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável. Nesses casos, o fiador permanecerá responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação ao locador.

Ainda sobre a fiança, o locador poderá exigir a substituição do fiador ou então uma nova garantia locatícia, quando o fiador estiver em recuperação judicial ou quando o fiador manifestar sua intenção de se eximir da garantia, em razão da prorrogação da locação por prazo indeterminado, entre outras hipóteses. Com isso, a nova lei assegura maiores possibilidades para o locador substituir um fiador que esteja em crise econômica ou que não possua interesse em permanecer como garantidor do contrato.

As mudanças na nova Lei do Inquilinato foram bem recebidas pelo mercado. Devem aumentar a oferta de imóveis para locação

Na seara processual, as novas regras pretendem dar celeridade às ações de despejo. Isso se deve ao fato de que, com as alterações propostas, a ação de despejo somente será suspensa se o inquilino devedor quitar integralmente sua dívida no prazo de 15 dias, após o recebimento da notificação judicial. Dessa forma, o legislador pretende acabar com a possibilidade de suspensão da ação mediante simples requerimento do devedor manifestando sua intenção de quitar a dívida, o que, muitas vezes, visa à procrastinação do feito.

Aliado a isso, o despejo será realizado por mandado único, afastando-se, assim, as disposições em vigor que determinam dois mandados e duas diligências para esse fim, contribuindo, assim, para a efetividade da locação. É importante, ainda, destacar que foi acertadamente objeto de sanção presidencial a equiparação de transferência do controle acionário do locatário ao instituto da cessão da locação, no caso em que o locatário for pessoa jurídica.

Isso porque, a mudança do controle societário de uma sociedade não altera a figura do locatário no contrato de locação. Permanece o locador com os mesmos meios legais para fazer valer o seu direito, para executar eventual garantia existente e para rescindir o contrato por infração contratual, quando o locatário deixar de cumprir suas obrigações locatícias.

Cabe ressaltar que a ausência desta cláusula na nova Lei não impede que contratos de locação contenham essa equiparação, apenas afasta essa hipótese do âmbito das obrigações legais, deixando a responsabilidade para as partes. Assim, consideramos a nova lei positiva ao incremento do mercado locatício, elevando a oferta de imóveis à locação. ■