

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
JULIANA REGINA CAPPELLI

AÇÕES RENOVATÓRIAS COM ÊNFASE EM AÇÕES SUCESSIVAS

São Paulo 2011

JULIANA REGINA CAPPELLI

AÇÕES RENOVATÓRIAS COM ÊNFASE EM AÇÕES SUCESSIVAS

Monografia apresentada à PUC/COGEAE,
como exigência parcial para aprovação no
Curso de Especialização em Direito
Processual Civil em Módulos.
Orientadora: Renata Pinto Martins

São Paulo 2011

JULIANA REGINA CAPPELLI

AÇÕES RENOVATÓRIAS COM ÊNFASE EM AÇÕES SUCESSIVAS

Monografia apresentada à PUC/COGEAE,
como exigência parcial para aprovação no
Curso de Especialização em Direito
Processual Civil em Módulos.
Orientadora: Renata Pinto Martins

São Paulo, 23 de julho de 2011.

Presidente e Orientador Professor Doutor _____.

1º Examinador Professor Doutor _____.

2º Examinador Professor Doutor _____.

Aos meus pais, Marcos e
Sandra Cappelli, meus
avós e minha irmã,
Amanda.

Agradeço, primeiramente, a Deus por todas as oportunidades que me deu, à minha família e aos meus amigos, que sempre me apoiaram e me incentivaram.

RESUMO

Estudo sobre as conseqüências práticas da alteração trazida pela Lei 12.112/09 no que tange à execução provisória das sentenças proferidas em ação renovatória de locação. Abordagem prática e teórica dos avanços trazidos à sistemática processual civil brasileira pela lei de locação desde 1991. Necessidade de atualização dos dispositivos legais concernentes à locação frente às alterações advindas de outras esferas como a Lei de Falência, por exemplo. Aplicação do Princípio da Celeridade, Economia e Efetividade Processual nas ações previstas na Lei de Locação. Aprofundamento das questões materiais e processuais que envolvem a ação renovatória de locação. Possibilidade do fenômeno das ações renovatórias sucessivas em decorrência do quanto disposto no artigo 74 da Lei de Locação. Posição doutrinária e jurisprudencial acerca do fenômeno supracitado.

Palavras-chaves: locação; Lei 8245/91; Lei 12112/09; ação renovatória; execução provisória em ação renovatória; ação renovatória sucessiva.

SUMÁRIO

Introdução.....	08
1. Aspectos históricos da lei de locação.....	10
2. Considerações gerais sobre a lei de locação.....	17
3. Alterações trazidas pela lei 12.112/09.....	30
4. Ações renovatórias.....	50
4.1. Legitimidade na ação renovatória.....	57
4.2. Requisitos da ação renovatória.....	64
4.3. Abrangência da contestação.....	77
4.3.1. Fixação de aluguel provisório.....	85
4.4. Sentença e recursos.....	87
5. Ações renovatórias sucessivas.....	95
6. Conclusão.....	103
7. Referências bibliográficas.....	108
8. Bibliografia.....	110

INTRODUÇÃO

As relações locatícias eram tratadas por leis esparsas até a promulgação da Lei 8.245/91, que revogou todas as disposições anteriores sobre o tema e unificou o assunto.

A Lei 8.245/91, denominada “lei de locação” ou “lei do inquilinato”, regulamentou a relação entre locador e locatário visando ao equilíbrio das partes.

Embora haja disposições na referida lei sobre o direito material, foram suas previsões processuais que trouxeram a inovação desejada.

Com efeito, durante muitos anos a Lei 8.245/91 foi aplicada pelos tribunais pátrios, porém, a evolução da sociedade e das relações entre seus indivíduos chamou a atenção do legislador sobre a necessidade de atualização da lei.

Assim, em 2009, foi promulgada a Lei 12.112/09 que alterou alguns dispositivos da Lei 8.245/91. Entre eles, aquele que diz respeito à execução da sentença proferida em ação renovatória de locação (artigo 74).

Antes da alteração trazida pela Lei 12.112/09, não sendo renovada a locação, era possível pedir a desocupação do imóvel em até 6 (seis) meses do trânsito em julgado da sentença.

Ocorre que, diante da morosidade do poder Judiciário, o locatário, mesmo sem direito à renovação, acabava permanecendo no imóvel por anos.

Diante da possibilidade de ações renovatórias sucessivas e com intuito de evitar que a demora do Poder Judiciário criasse direito já declarado inexistente, a Lei 12.112/09 passou a admitir pedido de desocupação voluntária em 30 (trinta) dias.

Evidente que a intenção do legislador foi acelerar a prestação da tutela jurisdicional. No entanto, embora a tendência seja realmente agilizar o processo, não se pode afirmar que há uma corrente pacificada sobre o tema.

Ainda restam dúvidas sobre a aplicação do dispositivo em comento, mormente no que tange às ações que foram interpostas e julgadas à luz da Lei 8.245/91 em sua versão original.

São essas dúvidas que este estudo visa debater.

Partindo da visão doutrinária até sua efetiva aplicação pelos tribunais pátrios, pretende-se esclarecer o alcance das alterações introduzidas pela Lei 12.112/09 no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no que diz respeito às ações renovatórias.

Cumprе salientar que, face à crescente economia nacional, cercada de incentivos governamentais para fomentar o mercado imobiliário, as relações locatícias merecem destaque no cenário atual.

O número de empreendimentos imobiliários cresce a cada dia, *shoppings centers* se multiplicam pelas cidades e a estabilidade do comércio se pauta, em grande parte, pelo ponto comercial escolhido e pela prática constante de suas atividades, razão pela qual a discussão ora proposta não poderia estar mais em voga.

Desta feita, considerando as diversas posições doutrinárias sobre as ações renovatórias de locação, bem como as decisões recentes a esse respeito disponibilizadas pelos tribunais do país, mister se faz debater a aplicabilidade e efetividade da lei de locação e as conseqüências práticas disso em cada caso concreto.

1. ASPECTOS HISTÓRICOS DA LEI DE LOCAÇÃO

O Código Civil de 1916 entrou em vigor após um debate de 15 (quinze) anos no Congresso Nacional, refletindo uma grande conquista da nação que, até então, era regida pela legislação portuguesa e pela Constituição Federal de 1824.

Considerando que entre a elaboração do projeto do Código Civil de 1916 e sua promulgação houve um lapso de tempo razoável, suas disposições já estavam ligeiramente defasadas quando de sua entrada em vigência.

Ainda assim, entretanto, conseguiu regulamentar questões que padeciam de regramento específico, como separação e divórcio de casais e contratos particulares de propriedade intelectual, por exemplo.

Com a evolução da sociedade e o crescimento e desenvolvimento da população, a vida em condomínio ganhou papel de destaque no cenário nacional.

A Lei do Inquilinato surgiu então para regular as relações locatícias em 1942, sendo posteriormente alterada pela Lei 1.300/50.

Percebendo que a Lei 1.300/50 não atendia aos propósitos para os quais foi criada e tampouco acompanhava a evolução da sociedade, passou a vigorar a partir da 25/11/64, a Lei 4.494, que revogou as leis anteriores.

A Lei 4.494/64 passou a regular as locações residenciais, deixando as locações comerciais a cargo do Código Civil de 1916 e do Decreto 24.150/34.

Os dispositivos da referida lei previam expressamente a possibilidade de reajuste do aluguel, ainda que em hipóteses tímidas. Veja-se:

Art. 3º - Nas locações que forem ajustadas na vigência da presente Lei, não se poderá elevar o aluguel a não ser nos seguintes casos:

- I - se com a elevação concordar, por escrito, o locatário, nos termos do art. 22;
- II - por aplicação do índice de correção monetária, na forma dos artigos 19 e 20;
- III - em consequência de decisão judicial, na forma dos arts. 26 a 28.

O artigo 11 da lei em questão possibilitou ainda a retomada do imóvel locado nos seguintes casos:

- I - se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou, na falta do contrato escrito, até o dia dez do mês do calendário seguinte ao vencido;
- II - se o locatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual;
- III - se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o seu cônjuge, de prédio residencial próprio;
- IV - se o locador pedir parte do prédio que ocupe, ou em que resida, para seu uso próprio ou para residência de descendente ou ascendente;
- V - se o locador que residir ou utilizar prédio próprio ou prédio de que seja promitente comprador ou promitente cessionário pedir para seu uso outro de sua propriedade ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado comprovada em juízo a necessidade do pedido;
- VI - se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e o imóvel se destinar a moradia de empregado;
- VII - se o Instituto ou Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado, ou mutuário (vetado) promitente comprador;
- VIII - se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário que preencha as condições do item III, e haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que dêem ao prédio maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado à exploração de hotel, o aumento deverá ser, no mínimo, de cinquenta por cento.
- IX - se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário nas condições do item III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas pela autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, o locatário recuse consenti-las.
- X - se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário nas condições do item III, residindo em prédio alheio ou dele se

utilizando, pedir pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou seja, o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido.

O locatário, por sua vez, também teve seus direitos protegidos: a purgação da mora (art. 11, § 1º), efeito suspensivo da apelação (art. 11, § 7º), o direito de preferência (art. 16), etc.

Embora a Lei 4.494/64 tenha flexibilizado as relações locatícias, ainda mantinha a interferência Estatal sobre estas, penalizando com multa aqueles que não informassem seus recebimentos às repartições municipais competentes:

Art. 40 - Dentro do prazo de cento e oitenta dias, a contar da data da publicação desta Lei, os locadores deverão comunicar às repartições municipais competentes os aluguéis vigentes à mesma data, quer se trate de contratos em vigor, quer de locações prorrogadas por força de lei. Citado por 1

§ 1º - Nas locações ajustadas na vigência desta Lei, os locadores deverão fazer a declaração de que trata este artigo, dentro do prazo de noventa dias, a partir da data inicial do contrato.

§ 2º - Todas as futuras alterações de aluguel, quer nas locações já existentes, quer nas que venham a ser ajustadas, serão também declaradas pelo locador, no prazo de noventa dias a partir da sua verificação.

§ 3º - A falta de declaração importará em multa equivalente a três vezes o valor do aluguel mensal à data em que a infração for constatada, cobrável executivamente pelo Município.

Logo em seguida, impulsionada pelo crescimento da economia nacional, a Lei 5.334/67 alterou alguns artigos da lei de 1964 apenas para adequar as relações locatícias à realidade brasileira.

Segundo o *caput* do artigo 24 da Lei 4.494/64, por exemplo, as locações firmadas na vigência desta lei não poderiam ter seus aluguéis reajustados. O artigo 2º da Lei 5.334/67, por sua vez, estabeleceu a possibilidade de reajuste e ainda elevou seu percentual a 10% (dez por cento) sobre o aluguel anterior.

Outra novidade importante trazida pela Lei 5.334/67 foi o cabimento da purgação da mora também nas ações de despejo fundadas em contrato de locação para fins não comerciais.

As relações locatícias com a crescente do mercado imobiliário foram freadas em 1979 pela Lei 6.649.

A crise do petróleo que levou os Estados Unidos à recessão atingiu a economia mundial e, no Brasil, causou a alta da inflação, obrigando o Estado a intervir novamente nas relações locatícias havidas entre particulares.

Em síntese, a Lei 6.649/79 regia as locações urbanas residenciais e as comerciais, estas últimas desde que não tivessem sido objeto de ação renovatória, caso em que se aplicaria o Decreto 24.150 de 20 de abril de 1934, denominado “Lei de Luvas”.

Aqui cabe esclarecer que a expressão “luvas” remete ao cristianismo. Isto porque, no século XVIII, durante as procissões, o andor com a imagem de Cristo era carregado por fiéis que deviam trazer luvas nas mãos. Tais luvas eram fornecidas pela Igreja que cobrava uma pequena importância para cedê-las aos fiéis que desejavam carregar a padiola. Com o tempo, a expressão pagar luvas estendeu-se às próprias contribuições que os fiéis faziam às paróquias.

Após certo tempo, “luvas” passou a ser o nome dado ao valor adiantado pelo inquilino ao locador ou sublocador, reservadamente, para assinatura de contrato de locação, além do aluguel mensal. É um costume que os proprietários de imóveis comerciais localizados em áreas muito valorizadas adquiriram, frente à grande demanda¹.

¹ Disponível em <<http://www.tudosobreimoveis.com.br/conteudo.asp?t=1&id=589&sid=12&subid=110>>. Acesso em 03/06/11.

Cumpra esclarecer que o Decreto 24.150/34 definia apenas os requisitos e procedimentos para a renovação de contrato de locação para fins comerciais em caso de desacerto entre as partes.

É certo que a Lei 6.649/79 previa direitos e deveres ao locador e ao locatário, todavia, não escondia sua intenção de proteger o locatário, elo frágil da relação imobiliária num momento histórico-econômico tão conturbado. Justamente por isso permitiu o reajuste do aluguel, mas o vinculou ao reajuste do salário mínimo e à expressa cláusula contratual nesse sentido.

Não obstante, enquanto vigente o contrato de locação, não era permitida a retomada do imóvel pelo locador. No entanto, o locatário poderia devolvê-lo pagando a respectiva multa contratual (art. 3º).

Assim, só era possível a retomada do imóvel nos seguintes casos:

- a) Contrato por prazo indeterminado com notificação para desocupação em 30 (trinta) dias (art. 6º);
- b) Acordo entre as partes (art. 51);
- c) Falta de pagamento e demais infrações contratuais (art. 52);
- d) Extinção de usufruto/fideicomisso (art. 7º); e
- e) Alienação do imóvel (art. 14).

Ao longo dos anos foram realizadas pequenas alterações no texto original da Lei 6.649/79, mormente em razão dos Planos Econômicos lançados pelo Governo em 1987, 1989, 1990 e 1991 para combater a alta inflação que corroia a economia nacional. Os Planos Econômicos – Bresser, Verão, Collor I e Collor II – causaram o

enfraquecimento do mercado imobiliário com o congelamento dos aluguéis e mudanças constantes da periodicidade das correções.

O clima de insegurança econômica começou a diminuir a partir de 1991 com a promulgação da Lei do Inquilinato nº 8.245/91.

É certo que a Lei 8.245/91 foi recebida com desconfiança por parte da população que questionava qual seria o seu tempo de duração e julgava temerária a possibilidade de despejo do locatário por denúncia vazia.

A Lei 8.245/91 visava à redução da intervenção do Estado nas relações imobiliárias entre particulares e, segundo Sylvio Capanema de Souza², possuía objetivos específicos, quais sejam:

1. “Promover a liberação do mercado: retirar gradualmente do Estado as ferramentas de intervenção que utilizava para controlar as relações entre os particulares. Por exemplo, a locação por temporada e para fins comerciais não contava mais com a proteção do Estado, que apenas manteve-se a par da locação residencial por entender que as partes ainda estariam em desigualdade”;
2. “Incentivar a construção civil: fomentar a economia e reduzir o valor do aluguel para atrair investidores. A hipótese de despejo por denúncia vazia permitiu manter o capital atualizado, principalmente dando subsídios para financiamentos bancários (Lei 4.380/64)”;
3. “Acelerar a prestação jurisdicional: os novos procedimentos deixaram para trás a burocracia de outrora que causava danos materiais à sociedade que precisava de um processo moderno para acompanhar sua evolução”; e
4. “Unificar o tratamento às locações urbanas: a revogação de todas as leis anteriores sobre o tema acabou com a confusão quanto à aplicabilidade da Lei do Inquilinato e aumentou a segurança jurídica de todos”.

² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. Pag. 2.

Apesar do ceticismo com que foi recebida, a Lei 8.245/91, contrariando as previsões, resultou na pacificação do déficit da moradia, no equilíbrio entre as partes contratantes e abriu caminho para o Código Civil de 2002, que privilegiou a função social do contrato e a boa-fé dos contratantes.

A Lei 8.245/91 foi um passo importante para estabelecer as regras atuais do Direito Civil e Processual Civil e manteve-se intacta até 2009, quando entrou em vigor a Lei 12.112/09.

Com exceção de algumas alterações sobre os procedimentos antes adotados pela Lei 8.245/91, a Lei 12.112/09 apenas modernizou a redação da lei anterior adequando-a às evoluções sociais. Por exemplo, o inciso II do artigo 40 da Lei 8.245/91 tratava da possibilidade de substituição de garantia nos casos de “ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador; declaradas judicialmente”. A Lei 12.112/09 acrescentou ao rol do inciso II do artigo 40 a hipótese de recuperação judicial, introduzida ao ordenamento jurídico pátrio somente em 2005 e, portanto, não contemplada pela lei anterior.

Entre as poucas modificações de conteúdo, a Lei 12.112/09 incluiu novas hipóteses para pedido de liminar nas ações de despejo para desocupação em 15 (quinze) dias – incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 59 – e modificou a contagem do prazo para purgação da mora – artigo 62, II.

Ao arremate, uma das mudanças mais polêmicas diz respeito à ação renovatória julgada improcedente ou extinta, eis que não há mais a necessidade de se aguardar o trânsito em julgado para requerer a desocupação em 6 (seis) meses, bastando pleitear a execução provisória da sentença, mediante caução, para desocupação em 30 (trinta) dias contados desta.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A LEI DE LOCAÇÃO

Fruto da necessidade de regulamentar as relações locatícias diante de um forte crescimento econômico nesse setor, a Lei do Inquilinato nº 8.245/91 se mostrou eficaz à medida que atingia seu objetivo de trazer equilíbrio à relação locatícia.

Referida lei foi criada com a finalidade de regular a locação de imóvel urbano, revogando todas as leis anteriores que tratavam sobre o tema. É sabido que trouxe inúmeras inovações em relação às leis anteriores e provou sua força ao manter-se intacta até 2009, quando sofreu alterações trazidas pela Lei 12.112/09.

A lei de locação tal qual promulgada em 1991 equilibrou a relação entre locadores e locatários e, com isso, estabilizou um mercado antes tão inseguro.

A Lei 8.245/91 permitiu que as partes envolvidas na locação pudessem definir os termos de sua relação sem qualquer intervenção do Estado, aplicando o princípio da “força obrigatória dos contratos” (*Pacta Sunt Servanda*) também às relações locatícias. Isto porque, nas palavras da Prof. Maria Helena Diniz³, “o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdadeira norma de direito”.

Com efeito, ao mesmo tempo que o legislador deu liberdade às partes para estabelecerem o prazo de vigência do contrato de locação, vedou a retomada do imóvel pelo locador durante tal prazo, permitindo apenas a devolução deste pelo locatário mediante o pagamento de multa rescisória, dispensável apenas em caso de transferência de local de trabalho.

³ DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos* – vol. 1. São Paulo: Saraiva, 1993. Pag. 63.

Ademais, permitiu a venda do imóvel locado, consignando que o locatário nele já instalado teria a preferência para comprá-lo nessa hipótese.

A Lei 8.245/91 estabeleceu ainda:

- As hipóteses de término e prorrogação da locação;
- Os requisitos para a sublocação;
- As regras de pagamento, reajuste e revisão do aluguel fixado;
- Os direitos e deveres do locador e do locatário;
- As possibilidades de retenção por benfeitorias;
- As garantias locatícias e suas hipóteses de substituição;
- As penalidades cabíveis em caso de inserção de cláusulas contrárias à lei no contrato de locação;
- As cláusulas nulas de pleno direito; e
- Regras para as locações residenciais, por temporada e não residenciais.

Por fim, mister se faz destacar o caráter processual abordado pela Lei 8.245/91 à medida que esta regulou todas as ações relacionadas às relações locatícias, a saber, ação de despejo, ação renovatória, ação consignatória e ação revisional.

O artigo 58 da Lei 8.245/91 traz disposições gerais e comuns a todas as ações mencionadas acima:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;
III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;
IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;
V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Antes de analisar propriamente o conteúdo do dispositivo destacado alhures, é importante esclarecer que, embora já pacificado entendimento nos Tribunais pátrios, quando da promulgação da Lei 8.245/91, a doutrina se dividiu no que diz respeito à interpretação do *caput* do art. 58.

Duas correntes se formaram à época: aquela que defendia que o art. 58 em questão era aplicável apenas às ações expressamente mencionadas em seu *caput* e aquela que entendia que tais disposições eram aplicáveis a todas as ações fundadas em relação locatícia.

Tal discussão não tem mais espaço atualmente, prevalecendo a corrente que entende que a interpretação do artigo em análise deve ser restritiva e suas disposições aplicáveis apenas às ações abordadas pela Lei 8.245/91.

A uma porque, se o legislador quisesse uma interpretação extensiva, não teria restringido expressamente o *caput* do art. 58 às ações abordadas na Lei 8.245/91. A duas porque uma interpretação extensiva contrariaria preceitos processuais já consolidados pelo Código de Processo Civil. Segue decisão sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. DESPEJO CUMULADA COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não há que se falar em cerceamento de defesa, se o réu foi devidamente citado, porém apresentou contestação intempestivamente. Tramita nas férias forenses a ação de

despejo cumulada com a de cobrança, não se suspendendo pela superveniência delas. Recurso conhecido e improvido." (fl. 118). O recorrente alega ofensa ao art. 58, I, da Lei n.º 8.245/91 e aos arts. 130, 322 e 330, do Código de Processo Civil. Aduz, ainda, divergência jurisprudencial. [...] **No tocante às demais irresignações, esta Eg. Quinta Turma possui entendimento de que, pelo fato de não fazer parte do rol do art. 58, I, da Lei n.º 8.245/91, a ação de cobrança cumulada com ação de despejo suspende-se durante as férias forenses. Ilustrativamente: "PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. TRÂMITE E NÃO SUSPENSÃO DURANTES AS FÉRIAS FORENSES. DESCABIMENTO. ART. 58, I DA LEI 8.245/91. DECORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. 1 - A cumulação de ação de despejo com cobrança de débitos locativos é faculdade disponibilizada ao locador, que poderá ou não dela se utilizar. Todavia, situação diversa é pretender, em razão da cumulação de pleitos, dar à ação de cobrança o mesmo tratamento processual oferecido à ação de despejo, em particular no que pertine ao curso normal no período de férias forenses. 2 - Nesse sentido, o art. 58, I da Lei 8.245/91, não estende, em seu rol, a mencionada regra especial à ação de cobrança, ainda que cumulada com ação de despejo, inexistindo, portanto, previsão legal ao pedido formulado em sede de recurso especial. 3 - Recurso especial conhecido, mas desprovido." (RESP 253073/MG, de minha relatoria, DJ de 09.10.2000) - grifei. "PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. RITOS PROCESSUAIS DISTINTOS. SUSPENSÃO DURANTE AS FÉRIAS FORENSES. ART. 58, I DA LEI 8.245/91. NÃO CABIMENTO. DESENTRANHAMENTO DA CONTESTAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. I - A cumulação de ação de despejo com cobrança de débitos locativos é faculdade disponibilizada ao locador. Por óbvio, ao cumular as duas ações, opta pelo rito menos célere. Com isso, descabida a tentativa de emprestar à ação de cobrança o mesmo tratamento processual oferecido à ação de despejo, especialmente quanto à tramitação do processo durante as férias forenses. Inteligência do art. 58, I da Lei 8.245/91. Precedente: REsp 253073/MG. [...] Verifica-se, da análise dos autos, que a contestação é tempestiva, tendo em vista que a juntada do mandado de citação se deu em 04/07/2003 (fl. 28 - v), ressaltando-se que o mês de julho corresponde às férias forenses, e a contestação foi apresentada em 07/08/2003 (fl. 32). Ante o exposto, com base no art. 557, § 1º - A, do Código de Processo Civil, conheço parcialmente o recurso, e nesta extensão, lhe dou provimento para decretar a nulidade dos atos posteriores à decretação da revelia, determinando o retorno dos autos ao Juízo de Primeiro para o regular processamento. Publique-se. Intime-se. (STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 721.146 - GO (2005/0004529-9). RELATOR: MINISTRO GILSON DIPP. T5 – Quinta Turma. Publicação: 08/06/2005) (g.n.)**

O inciso I do art. 58 da Lei 8.245/91 determina o prosseguimento das ações mencionadas em seu caput durante as férias forenses, o que se justifica em razão da celeridade que se queria imprimir às ações em questão e principalmente em razão da ação renovatória, cujo prazo decadencial poderia vencer durante as férias forenses impedindo assim o exercício do direito da parte interessada. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE. NÃO CONHECIMENTO. 1. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do artigo 1º, nas ações de despejo os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas, consoante o disposto no artigo 58, inciso I, da Lei n.º 8.245/91. 2. Recurso de embargos de declaração interposto após o prazo de cinco (05) dias assinalado pelo artigo 536 do CPC, tem-se-no por extemporâneo. Recurso de embargos de declaração não conhecidos. (STJ – Processo EDcl no REsp 605476 / MG - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL 2003/0183393-0. T6 – Sexta turma. Rel. Min. Paulo Medina. Julgado em 17/05/05. Publicação: DJ 13/06/2005, p. 367)

Sylvio Capanema de Souza⁴ entende que o inciso I, inclusive, perdeu sua razão de ser porque “a emenda constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004, que incluiu o inciso XII ao elenco do artigo 93, dispôs que ‘a atividade jurisdicional será ininterrupta, sendo vedadas férias coletivas nos juízo e tribunais de segundo grau, funcionando, nos dias em que não houver expediente forense normal, juízes de plantão permanente’”.

Cumprе salientar que férias forenses e recesso são institutos diferentes. Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa⁵:

⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. Pag. 245.

⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010. Pag. 259.

“Não se confundem as férias forenses com o chamado recesso. Durante este último, os feitos não têm curso”.

O art. 58 fixa o foro de competência para julgamento das ações abrangidas em seu *caput* como o do lugar da situação do imóvel, salvo se o contrato de locação eleger outro.

A regra geral, portanto, é que qualquer ação abordada pela Lei 8.245/91 seja ajuizada no foro da situação do imóvel, admitindo-se, excepcionalmente e caso convencionado entre as partes, a eleição de outro foro para dirimir eventuais questões acerca do contrato de locação.

Conclui-se, desta forma, que a competência do foro da situação do imóvel é relativa e, pode ser discutida através da apresentação tempestiva de exceção de incompetência ficando suspenso o feito até o julgamento desta.

Neste sentido, o artigo 78 do Código Civil e 111 do Código de Processo Civil corroboram:

Art. 78 - Nos contratos escritos, poderão os contratantes especificar domicílio onde se exercitem e cumpram os direitos e obrigações deles resultantes.

Art. 111 - A competência em razão da matéria e da hierarquia é inderrogável por convenção das partes; mas estas podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde serão propostas as ações oriundas de direitos e obrigações.

§ 1º - O acordo, porém, só produz efeito, quando constar de contrato escrito e aludir expressamente a determinado negócio jurídico.

§ 2º - O foro contratual obriga os herdeiros e sucessores das partes.

Todavia, a eleição de foro diverso daquele em que se situar o imóvel pode gerar incompetência relativa, caso a ação seja distribuída valendo-se da regra geral, ou

ainda, incompetência absoluta se ajuizada em foro diverso do eleito e do da situação do imóvel.

Em que pese a eleição de foro contratual, Venosa⁶ defende que o autor optar pelo ajuizamento da ação no foro da situação do imóvel (regra geral) nos seguintes termos:

“Note-se que, embora havendo foro de eleição em um contrato, preferindo o autor, pode valer-se da regra estabelecida na lei, demandando o inquilino no seu domicílio, se evidentemente coincidir com o da situação do imóvel, o que será mais favorável ao réu (RT 508/151, 551/135; JTACSP 83/306, 92/365, 95/435, entre outros)”.

Há de se distinguir, no entanto, a eleição de foro e de juízo competentes. Explica-se.

Fábio e Andréa Ranieri Hanada⁷ esclarecem: “Foro é o território da comarca. Juízo é a unidade de jurisdição. Por isso, exemplificativamente, as varas distritais ou regionais da comarca de São Paulo são juízos. Comarca de São Paulo = foro. Varas distritais ou regionais = juízos, que se considera divisão de competência em razão da função (funcional)”.

Neste sentido:

“Embora facultado no art. 58 da Lei 8.245/91 eleger o Foro competente (Comarca), não se pode eleger o Juízo (foro central e regionais). As leis de organização judiciária, ao estabelecerem os foros regionais, utilizando-se de critérios combinados de valor, matéria e território, disciplinam competência de juízos, de caráter funcional, regra de competência absoluta”. (TJSP extinto 2º TACivSP – Agravo de instrumento nº 585.240-0/0 – 7ª Câmara – relator Juiz Américo Angélico – j. 30/07/1999)

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010. Pag. 260.

⁷ HANADA, Fábio; HANADA, Andréa Ranieri. *A Lei do Inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência*. 1ª edição. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2010. Pag. 290.

O legislador ainda determinou que o valor da causa nas ações de despejo, consignatória, revisional e renovatória seria de doze vezes o valor do último aluguel vigente ou, na hipótese do inciso II do art. 47, de três salários vigentes por ocasião do ajuizamento.

O valor da causa nas ações em comento possui duas finalidades, a saber, processual à medida que ajuda a delimitar a fixação de honorários da parte vencedora, e tributária, já que se presta para basear o recolhimento das taxas judiciárias ao Estado.

A fixação de uma anuidade – do último aluguel vigente – como valor da causa nas ações mencionadas minou qualquer dúvida sobre o tema, eis que, por exemplo, o valor da causa seria o mesmo independentemente do motivo de uma ação de despejo.

A exceção aqui está relacionada às ações de despejo fundadas na extinção do contrato de trabalho. Nesse caso, o valor da causa será pautado pelo valor do salário vigente quando do ajuizamento da ação. Há apenas de se fazer uma observação nessa hipótese: considerando que o contrato de trabalho foi extinto, à época do ajuizamento da ação, não haverá salário vigente, razão pela qual se utilizará como base o salário vigente à época da dissolução da relação de trabalho.

Ao arremate, considerando que o valor da causa é fixado por lei, o juiz poderá corrigi-lo de ofício ordenando a complementação das custas, se o caso, sob pena de extinção do processo sem julgamento do mérito.

O art. 58 da Lei 8.245/91 estabelece como regra a citação por carta do réu nas ações de despejo, consignatória, revisional e renovatória, consignando que as demais opções previstas no Código de Processo Civil poderão ser utilizadas.

A citação por carta mostrou-se uma maneira eficaz de trazer celeridade ao processo, sendo, inclusive, recepcionado pelo Código de Processo Civil. Aliás, atualmente é admitida a citação por carta independentemente de autorização prevista no contrato de locação. Isto porque, havendo irregularidade, poderá a parte prejudicada argüir nulidade de citação para exercer adequadamente seu direito ao contraditório e à ampla defesa.

Por fim, o inciso V preconiza que os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo, o que, em tese, permitiria a execução provisória da sentença. Em tese porque, à luz da Lei 8.245/91, haveria duas exceções: a ação renovatória e revisional. A primeira porque, em atenção ao artigo 74 da lei em referência, a execução da sentença só poderia ser pleiteada após seu trânsito em julgado. A segunda porque, da mesma forma, as diferenças apuradas nos curso da ação poderiam ser objeto de execução apenas depois do trânsito em julgado da sentença.

Existe ainda discussão sobre o efeito do recurso nos casos em que há cumulação de pedidos. Por exemplo, na ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Parte da doutrina entende que, como esta ação não está expressa no caput do art. 58 da Lei 8.245/91, seu recurso deveria ser recebido no duplo efeito. Corrente mais moderna, entretanto, adota o entendimento que a cumulação de pedido ao principal mencionado no caput do art. 58 não afasta a

aplicação de suas disposições, até porque, nesse caso, estar-se-ia contrariando o espírito de efetividade e celeridade da lei.

Além de dispor sobre as regras gerais aplicáveis às ações de despejo, consignatória, renovatória e revisional, a Lei 8.245/91 determina procedimentos específicos sobre cada uma delas, conforme segue.

As ações de despejo terão rito ordinário e devem obedecer a certos requisitos, além daqueles previsto no Código de Processo Civil.

Não obstante, a lei ainda fixa hipóteses de cabimento para pedido de desocupação liminar, bem como estipula prazo de 6 (seis) meses para desocupação voluntária se o réu assim pleitear.

O único motivo para a ação de despejo que tem destaque é a falta de pagamento, pois, nesse caso, existe a possibilidade de o réu purgar a mora, isto é, pagar toda a sua dívida com acréscimo de custas e honorários para permanência no imóvel.

Independentemente da fundamentação da ação de despejo, se julgada procedente, a Lei 8.245/91 fixa regras para a desocupação voluntária e, se necessário, coercitiva, determinando ainda parâmetros para o recolhimento de caução em caso de execução provisória e a possibilidade de imissão na posse em caso de abandono do imóvel durante o curso da demanda.

A ação consignatória de aluguel tem por objetivo o pagamento do locador em juízo e deverá observar requisitos genéricos e específicos para o recebimento da petição inicial. Recebida a inicial e determinada a citação do réu, o autor será intimado para depositar os valores indicados naquela sob pena de extinção.

Não sendo apresentada contestação, caso o locador levante o depósito efetuado pelo locatário, o juiz acolherá o pedido inicial, condenando o locador ao pagamento de verba sucumbencial.

O inciso V do art. 67 da Lei 8.245/91 especifica as matérias que poderão ser ventiladas em sede de contestação e autoriza a propositura de reconvenção para retomada do imóvel e cobrança de eventuais diferenças existentes.

Se a contestação se restringir ao valor depositado, o autor terá 5 (cinco) dias para complementação do depósito, sendo facultado ao réu o levantamento do valor incontroverso.

A ação revisional, por sua vez, permite que a parte interessada peça a correção dos desvios do contrato de locação, restabelecendo o equilíbrio econômico inicial. Esta ação seguirá o rito sumaríssimo, ou seja, o réu será citado para apresentar defesa em audiência, podendo ser fixado aluguel provisório no despacho inicial de citação, que será reajustado, no curso da ação, nos termos convencionados no contrato.

Não sendo possível a realização de acordo na audiência de conciliação, o juiz suspenderá o ato para produção de prova pericial e conseqüente julgamento. O aluguel fixado na sentença retroagirá à citação e eventuais diferenças deverão ser pagas à parte vencedora após o trânsito em julgado desta, cuja execução se dará nos mesmos autos em caso de inadimplemento.

A revisional somente não terá lugar quando ajuizada durante o prazo concedido pelo locador para desocupação do imóvel. Entretanto, poderá ser entabulado acordo entre as partes no curso da demanda para desocupação através da expedição do competente mandado de despejo.

A Lei 8.245/91, em sua versão original, estabelecia os seguintes requisitos para o ajuizamento da ação renovatória:

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 - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

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;

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 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;

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;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

A lei em comento delimita as matérias que poderão ser abordadas em sede de contestação, autorizando a possibilidade de fixação de aluguel provisório se assim for requerido.

Além da renovação do contrato de locação, a sentença da ação renovatória poderá determinar periodicidade diferente da prevista primitivamente para o reajuste do aluguel.

A sentença que julga procedente o pedido renovatório permite a execução das diferenças dos aluguéis vencidos durante a demanda nos mesmo autos. Ao revés, a sentença que julga a pretensão renovatória improcedente, deverá fixar indenização a ser paga para o locatário em virtude da não renovação e, ainda, poderá determinar prazo de 6 (seis) meses para a desocupação do imóvel após o transito em julgado da sentença, se houver pedido nesse sentido.

3. ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI Nº 12.112/09

Há muito já se discutia se a Lei do Inquilinato nº 8.245/91 ainda atendia aos propósitos pelos quais foi criada. O auge das discussões em torno do tema foi a criação da Lei 12.112/09, cujas alterações visavam manter a aplicabilidade e eficácia da lei frente à economia nacional, especialmente no que diz respeito ao mercado imobiliário.

A Lei 12.112/09 trouxe as seguintes alterações:

REDAÇÃO DA LEI 8.245/91	ALTERAÇÃO TRAZIDA PELA LEI 12.112/09
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.	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.
Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o	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. Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub - rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.	cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. § 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. § 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.
Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.	Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.
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 insolvência do fiador, declaradas judicialmente;	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, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

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

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 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 - 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; 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; 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; IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o	Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 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 - 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; 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; 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; 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; V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário. § 2º. Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.	referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei; V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário; 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; VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; 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; 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. § 2º. Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes. § 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.
Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da	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: 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

contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; 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; 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; IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;	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; 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: a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; 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; 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
---	--

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos; 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. 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.	diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos; 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. 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.
Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias	Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo

para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes: § 1º. O prazo será de quinze dias se: a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46. § 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. § 3º. Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e 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 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.	de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. § 1º. O prazo será de quinze dias se: a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. § 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. § 3º. Tratando-se 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 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
--	--

§ 4º. A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.	houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. § 4º. A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.
Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução. § 1º. A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória. § 2º. Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.	Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. § 1º. A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória. § 2º. Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.
Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte: I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a	Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: 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; 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; III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto; 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. § 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.	petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida; 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: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto; 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;
--	--

§ 2º. No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.	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. § 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. § 2º. No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.
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 - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51; II - prova do exato cumprimento do contrato em curso; III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia; IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;	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 - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51; II - prova do exato cumprimento do contrato em curso; III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia; IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

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; 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; VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.	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 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; 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; VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.
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.	Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

A mudança da redação do artigo 4º teve caráter mais teórico e didático do que propriamente prático. Isto porque, antes da Lei 12.112/09, referido dispositivo fazia menção ao artigo 924 do Código Civil de 1916, posteriormente reproduzido pelo artigo 413 do Código Civil de 2002.

Trata-se, portanto, de mera atualização do texto da lei já que a sistemática da proporcionalidade da multa contratual foi mantida a fim de proteger o locador sem, com isso, submeter o locatário a prejuízo, mantendo-se assim o equilíbrio da relação locatícia existente.

O *caput* do artigo 12 também não foi alterado em seu conteúdo, apenas enquadrou sua redação à evolução jurídica dos relacionamentos afetivos não abrangidos pelo matrimônio ao substituir a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”.

Todavia, seu parágrafo único foi revogado para ser readaptado em parágrafo primeiro e segundo. Isto porque, antes da alteração introduzida pela Lei 12.112/09, a sub-rogação prevista no artigo 12 devia ser comunicada apenas ao locador, que, se julgasse conveniente, podia exigir a substituição do fiador sem que esse pudesse se manifestar a respeito.

Na nova sistemática, a sub-rogação em questão deve ser comunicada ao locador e ao fiador, cabendo a este último o direito de se exonerar da fiança através de notificação escrita dentro do prazo de 30 (trinta) dias. Nesse caso, porém, ainda será responsável solidário pelo contrato durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias. Obviamente, o silêncio do fiador no prazo determinado indica sua concordância em continuar garantindo o contrato.

A inclusão da parte final do artigo 39 teve por objetivo apenas esclarecer eventuais dúvidas interpretativas sobre o dispositivo tal qual lançado anteriormente. Explica-se: a duração da garantia perdurará até a efetiva devolução do imóvel ainda que o contrato primitivo seja prorrogado por prazo indeterminado.

Sobre o tema, Venosa⁸ esclarece:

“A Lei estampa regra que vinha sendo seguida na jurisprudência, mormente em relação ao fiador. Este vinha sendo responsável pela garantia até a efetiva entrega das chaves. O contrário só poderia resultar de disposição restritiva expressa no contrato. Assim, não é a sentença que faz extinguir as garantias, mas a efetiva devolução do imóvel. A redação da lei atual é mais enfática, pois houve tentativas na jurisprudência de modificar esse entendimento.

A questão no que se refere às outras duas formas de garantia, depósito em dinheiro ou bens e seguro fiança, deve seguir, no que couber, a mesma regra. O depósito em dinheiro ou a caução de bens persistirá até a efetiva restituição do imóvel. No que concerne ao seguro fiança, é claro que, devendo ser obedecido prazo desse contrato, incumbe às partes, em especial ao inquilino, providenciar sua renovação periódica, sob pena de infração ao contrato”.

O artigo 40, por sua vez, prevê as hipóteses de substituição do fiador ou da modalidade de garantia e a alteração no inciso II decorre de mera adaptação da lei de locação à Lei 11.101/05 (lei de falência), que trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro a figura da recuperação judicial, até então inexistente.

A inclusão do inciso X no rol de possibilidades do artigo 40, contudo, não foi mera atualização da lei. Tal modificação teve por objetivo corroborar com o quanto disposto na alteração realizada nos parágrafos do artigo 12, pois não trata de exigência do locador, mas sim de manifestação da vontade do fiador, que, diante da sub-rogação do locatário, pode se desonerar de seu encargo, permanecendo responsável solidário por 120 (cento e vinte) dias.

⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010. Pag. 174.

A Lei 12.112/09 incluiu ainda o parágrafo único do artigo 40 para esclarecer que a penalidade imposta ao locatário em caso de não substituição do fiador ou da modalidade de fiança no prazo legal é a rescisão do contrato de locação.

O artigo 59 estabelece as situações em que é possível pleitear a concessão de liminar *inaudita altera pars* para desocupação do locatário em 15 (quinze) dias nas ações de despejo, mediante depósito de caução.

Além das hipóteses já contempladas pela Lei 8.245/91, a Lei 12.112/09 estabeleceu 4 (quatro) novas possibilidades de cabimento de liminar em apreço, a saber:

- Quando o pedido de despejo for fundado na necessidade de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, diante da recusa deste;
- Quando o locatário não substituir o fiador ou a modalidade de garantia no prazo de 30 (trinta) dias;
- Quando se findar o prazo de vigência do contrato de locação com fins comerciais, desde que a ação de despejo tenha sido proposta em 30 (trinta) dias do termo final do referido contrato ou do recebimento da notificação de desocupação; e
- Quando houver inadimplemento do locatário e o contrato estiver desprovido de garantias.

De se ressaltar que o acréscimo do parágrafo terceiro do artigo 59 possibilita a revogação da liminar e a manutenção do contrato de locação na ocorrência da hipótese prevista no inciso IX com a purgação da mora pelo locatário.

A purgação da mora prevista no parágrafo terceiro do artigo 59 se dará caso o locatário, no prazo de 15 (quinze) dias, fixado para a desocupação em sede de liminar, depositar em juízo todo o valor devido, entendendo-se por isso o valor principal acrescido de juros, multa, custas processuais e honorários advocatícios.

Embora o parágrafo terceiro em debate não faça menção expressa aos demais requisitos da purgação da mora, parece ser possível a interpretação de que se tal instituto já tiver sido utilizado pelo locatário nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, não poderá beneficiá-lo novamente.

Uma última observação deve ser feita em relação ao artigo 59: apesar de haver previsão expressa para a concessão de liminar em casos específicos, não há qualquer óbice na aplicação do art. 273 do Código de Processo Civil nas ações de despejo se presentes os requisitos necessários para a antecipação de tutela.

As alterações concernentes ao artigo 62 foram deveras relevantes e trouxeram mais dinâmica à ação de despejo por falta de pagamento. Primeiro porque tornaram o inadimplemento do locatário mais abrangente incluindo no *caput* todas as obrigações capazes de ensejar a ajuizamento de tal ação, ou seja, a falta de pagamento de qualquer obrigação prevista no contrato de locação. Segundo porque reduziu o prazo para purgação da mora de modo a equilibrar o desejo de retomada do locador com o inadimplemento do locatário.

O inciso I esclareceu ainda que, além do locatário, o fiador integrará o pólo passivo da ação de despejo por falta de pagamento já que responderá pela dívida

juntamente com aquele. Assim, tal ação deverá ser proposta em face do locatário (despejo e cobrança) e em face do fiador (cobrança).

No entanto, a mudança mais importante diz respeito ao prazo para purgação da mora que, antes da Lei 12.112/09, era possível dentro do prazo da contestação, portanto, em 15 (quinze) dias contados da juntada do mandado aos autos. Atualmente, o prazo de 15 (quinze) permanece intacto, porém, começa a ser contado da citação.

A Lei 8.245/91 também permitia a emenda da mora em 15 (quinze) dias contados da intimação da autorização para tanto, podendo ainda, diante da discordância e justificativa do locador, ser completada em 10 (dez) dias, o que contrariava o espírito célere da lei.

O inciso III reduziu a morosidade deste dispositivo ao vedar a emenda da mora para autorizar apenas a complementação do depósito em função da discordância do locador, mantendo o prazo de 10 (dez) dias para tanto, mas permitindo a possibilidade de intimação do locatário na pessoa de seu patrono.

A alteração do parágrafo único também limitou o exercício da purgação da mora para que o locatário constantemente inadimplente se beneficiasse da previsão legal em detrimento do locador, vedando sua utilização quando já o tiver feito nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores, enquanto a previsão anterior era de duas vezes nos últimos doze meses.

Resta claro que o legislador reconheceu a morosidade implícita no procedimento adotado anteriormente. Ademais, reconheceu ainda que manter um contrato de locação com devedores contumazes não era interessante para o locador,

pois, além do desgaste proveniente de um negócio jurídico tumultuado, enfrentaria prejuízos materiais nem sempre ressarcidos integralmente.

A alteração do *caput* do artigo 63 foi de ordem técnica à medida que somente esclareceu que a desocupação voluntária seria realizada mediante a expedição de mandado de despejo compulsório.

Assim como a alínea 'b' do parágrafo primeiro do artigo 63, o artigo 64 também abrangeu sua aplicação para todas as hipóteses previstas no artigo 9º, não se restringindo a apenas algumas delas.

O artigo 64 manteve ainda a possibilidade de execução provisória da sentença mediante caução. Entretanto, se antes esta deveria contemplar de 12 (doze) a 18 (dezoito) meses de aluguel, agora é necessário apenas o depósito de 6 (seis) a 12 (doze) meses de aluguel.

O *caput* do artigo 68 altera o rito da ação revisional de sumaríssimo para sumário, sendo as mudanças de seus incisos consequência lógica de tal alteração. Por exemplo, ao invés de designação de audiência de instrução e julgamento, será designada audiência de conciliação; em caso de perícia, será designada audiência de instrução e julgamento e não a continuação desta.

A definição de aluguel provisório ainda é possível desde que observados os parâmetros atuais para tanto. Todavia, a inclusão do inciso V inova ao determinar que, havendo pedido de revisão do aluguel provisório devidamente fundamentado, o prazo recursal é interrompido.

A alteração do artigo 71 se restringe ao inciso V, isto é, à prova de idoneidade do fiador como requisito para o ajuizamento da ação renovatória. Além de atualizar a

documentação pertinente à economia atual, o legislador tentou proteger o locador, que, em razão do decurso do tempo, poderia ver sua garantia primitiva defasada.

A última alteração trazida pela lei nº 12.112/09, aparentemente inocente, ainda traz controvérsias quando de sua aplicação. Pondere-se.

Não renovada a locação, o locatário tinha 6 (seis) meses para desocupação do imóvel contados a partir do trânsito em julgado da sentença ou recurso, o que atrasava demasiadamente a entrega da prestação jurisdicional ao locador que, mesmo tendo reconhecido seu direito de retomada do imóvel, ficava sujeito a interposição de recursos pelo locatário e demorava anos até poder, de fato, exercê-lo.

Evidente que tal dispositivo precisava ser alterado. Contudo, a alteração realizada não trouxe a unidade de interpretação pretendida ao possibilitar a execução provisória do julgado para desocupação em 30 (trinta) dias, mediante caução. Isto porque, considerando a morosidade do Poder Judiciário, a execução provisória tal qual prevista poderá gerar o fenômeno das ações renovatórias sucessivas, que será abordado adiante.

4. AÇÕES RENOVATÓRIAS

A Lei de Luvas, como era chamado o Decreto 24.150/34, estabelecia o procedimento para renovação dos contratos de locação de imóveis destinados à indústria ou ao comércio, excetuando-se aqueles em que forem partes a União, Estados e municípios. Suas disposições vigoraram até sua revogação expressa pela Lei 8.245/91.

A Lei de Luvas protegia apenas as locações com finalidade industrial – por considerar que o gasto com transporte e mudança de equipamentos e maquinários colocaria o locatário em posição de desvantagem na relação locatícia em caso de rescisão do contrato – ou comercial – por entender que o locatário teria prejuízo com a perda de clientela em razão da mudança do ponto comercial em caso de rescisão.

Visando, então, a manter o equilíbrio da relação locatícia, eis que tratava da discussão de duas propriedades (a imobiliária e a do fundo de comércio), a Lei de

Luvás determinava (art. 2º) as condições necessárias para que o locatário tivesse direito a renovação de seu contrato, quais sejam:

- a) a locação do contrato a renovar deveria ser por tempo determinado;
- b) o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, deveria ser de 5 (cinco) anos;
- c) o arrendatário deveria estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo, ininterrupto, de 3 (três) anos.

A Lei de Luvás ainda determinava prazo decadencial para ajuizamento da ação renovatória (art. 4º - O direito á renovação do contrato de locação, nas condições e modo estabelecidos nesta lei, deve ser exercido pelo locatário, no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores á data da finalização do contrato a prorrogar), bem como todos os requisitos necessários para recebimento da inicial (art. 5º⁹).

O locador era citado por oficial de justiça para comparecimento em audiência, podendo apresentar defesa, desde que adstrita às matérias elencadas no art. 8º da

⁹ Art. 5º - O locatário formulará a petição inicial, requerendo a citação do proprietário, para responder á ação, devendo essa petição ser instruída na seguinte conformidade:

- a) prova do preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 2º;
- b) prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso;
- c) prova de quitação com os impostos, taxas e emolumentos, cujo pagamento lhe caiba, e possam afetar o imóvel, objeto de locação;
- d) indicação, clara e precisa, no seu próprio texto, ou em papel ou documento á parte, das condições oferecidas para a locação;
- e) indicação do fiador, quando o houver, e, se for pessoa física, referir o nome por inteiro, estado civil, nacionalidade e profissão, e, se pessoa jurídica, declarar a sua natureza e domicílio, e a prova de regularidade da sua existência; em ambos os casos deverá ser, também, desde logo, comprovada a idoneidade do fiador oferecido;
- f) prova, por documento autêntico, e de valor legal, de que o fiador ou fiadores indicados aceitam, solidariamente, os cargos da fiança, e têm qualidade legal para essa aceitação;
- g) prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

lei, cuja ausência importava no aceite da proposta feita pelo locatário na petição inicial.

Veja-se.

Art. 8º - A contestação do locador, além da defesa de direito que lhe possa caber, ou que se regulará pelos princípios gerais, ficará adstrita, quanto á matéria do fato, ao seguinte:

a) não preencher o autor ou autores os requisitos estabelecidos na presente lei, e reputados como essenciais para a propositura da ação;
b) que a proposta do locatário, excluindo a valorização trazida pelo locatário ao ponto ou lugar, não atende ao valor locativo real do imóvel, em face das condições gerais de valorização do lugar, na época da renovação do contrato.

Parágrafo único. Nesse caso o locador deve logo apresentar, em contra-proposta, as condições de locação, que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel na forma prevista pela letra b.

c) que tem proposta de terceiro, competentemente individuado, para a locação do prédio, por prazo pelo menos igual ao mínimo constante da proposta ajuizada, e em condições melhores.

1º - Essa proposta de terceiro deverá ser assinada pelo proponente, seu representante ou procurador, com poderes especiais, com duas testemunhas, competentemente individuadas, sendo todas as firmas reconhecidas, e nela se indicará que o uso da coisa, pelo terceiro proponente, seus cessionários ou sucessores, não colidirá com o gênero de comércio ou indústria, explorada no imóvel, pelo inquilino, com o contrato em curso.

2º - Se a proposta tiver indicação de fiador, deverá preencher, para valer como prova, os requisitos das letras e e f, do art. 5º

d) que está obrigado, por determinação de autoridades publicas, a realizar no prédio, obras que importarão na sua radical transformação ou modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade.

Parágrafo único. Esta alegação deverá ser apoiada em relatório minucioso e pormenorizado, com estimativas parceladas, e devidamente justificadas, assinado por engenheiro construtor, legalmente habilitado;

e) que o prédio vai ser usado por ele próprio locador, seu conjugue, ascendentes ou descendentes.

Parágrafo único. Nessa hipótese, todavia, o prédio não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino do contrato em transito.

A sentença proferida em razão da revelia do locador podia ser atacada por recurso de agravo. Todavia, contestada a ação renovatória, abrir-se-ia a fase de

instrução para a produção de provas, inclusive pericial, e apresentação de razões finais para julgamento da lide.

Vale salientar que o magistrado tinha liberdade para julgar cada caso segundo suas próprias peculiaridades, conforme disposição do art. 16, da Lei de Luvas, a seguir transcrito:

Art. 16 - O juiz apreciará, para proferir a sentença, além das regras de direito, os princípios de equidade, tendo, sobretudo em vista, as circunstancias especiais de cada caso concreto, para o que poderá converter o julgamento em diligencia, afim de melhor se elucidar.
Parágrafo único. As diligencias determinadas pelo juiz deverão ser promovidas pela parte que tiver interesse no andamento do processo.

O recurso cabível contra sentença proferida após dilação probatória era o agravo de petição (art. 18). Vale salientar, entretanto, que a sentença homologatória, de acordo com o entabulado entre as partes era irrecurável (art. 28, parágrafo único, Lei de Luvas).

A sentença procedente, isto é, aquela que deferia a renovação do contrato de locação, era executada nos mesmo autos através da expedição de mandato para o oficial de Registro de títulos e documentos, que registrava nos seus livros a prorrogação decretada (art. 19, Lei de Luvas).

Em contrapartida, a sentença que afastava a pretensão renovatória já fixava indenização a ser paga pelo locador para o locatário a fim de ressarcir-lo pelos prejuízos sofridos com os encargos da mudança, perda do lugar do comércio ou indústria e desvalorização do fundo de comércio. Contudo, a execução da indenização

fixada não podia ser feita nos mesmos autos, cabendo ao interessado ingressar com ação própria para tanto, qual seja, execução de sentença¹⁰.

Nesse caso, o locatário teria prazo de, no máximo, 6 (seis) meses para desocupação do imóvel (art. 25, da Lei de Luvas), a critério do juiz e contados a partir do trânsito em julgado da sentença.

A Lei de Luvas conferia ao locador o direito de ingressar com ação renovatória a fim de regular o seu dever de prorrogar ou não a locação.

Por fim, o referido diploma legal estipulava nulas de pleno direito as seguintes cláusulas:

Art. 29 - São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que, a partir da data da presente lei, estabelecerem o pagamento antecipado de alugueis, por qualquer forma que seja, benefícios e especiais ou extraordinários, e nomeadamente "luvas" e imposto sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ter decretada a sua falência.

Art. 30 - São também nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que visem iludir os objetivos da presente lei, e nomeadamente, as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta lei.

Importa ressaltar que a Lei de Luvas também previa a hipótese de revisão do valor de aluguel:

Art. 31 - Se, em virtude da modificação das condições econômicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável, ou, em consequência das obrigações estatuídas pela presente lei, sofrer variações, além de 20% das estimativas feitas, poderão os contratantes (locador ou locatário), findo o prazo de três anos da data do início da prorrogação do contrato, promover a revisão do preço estipulado.

¹⁰ Art. 20 - O inquilino que, por motivo de condições melhores, não puder renovar o contrato de locação, terá direito a uma indenização, na conformidade do direito comum, e, nomeadamente, para ressarcimento dos prejuízos com que tiver de arcar em consequência dos encargos da mudança, perda do lugar do comércio ou indústria, e desvalorização do fundo de comércio.

§ 3º - A cobrança dessa indenização se fará pelo processo de execução de sentença.

§ 1º - O processo para essa revisão será o mesmo fixado por esta lei, para a prorrogação do contrato.

§ 2º - Este direito de revisão poderá ser exercido de três em três anos.

Com a entrada em vigor da Lei 8.245/91, reforçado pelo Código Civil de 2002, a ação renovatória passou a ser prerrogativa das locações voltadas para a atividade comercial em geral, imputando-se nula qualquer cláusula que a impeça.

Há de se frisar que a renovação do contrato de locação é um direito das partes contratantes e não uma obrigação. Desta forma, não exercido o direito de renovação dentro do prazo legal, a locação, ainda que com finalidade comercial, passará a ser regida pelos artigos 55 e 56 da Lei de Locação, vigorando por prazo indeterminado. Nesta hipótese, resta salientar que não será possível ao locatário – em razão de sua inércia – pleitear indenização em decorrência do fundo de comércio caso o locador deseje a retomada do imóvel.

Assim como as demais ações previstas na Lei de Locação, à ação renovatória também são aplicadas as disposições previstas no art. 58 desta, quais sejam:

Art. 58. [...]

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

O inciso I apenas ratificou o quanto expresso no artigo 35 do Decreto 24.150/34. O inciso II, por sua vez, esclareceu o quanto disposto no art. 24¹¹ do Decreto revogado que previa apenas a competência cível para julgamento das ações renovatórias.

O inciso III gera divergência entre a doutrina já que parte dela entende que o valor da causa deve compreender 12 (doze) meses de aluguel vigente à época do ajuizamento da ação e outra parte acredita que se deve utilizar por base o aluguel pretendido.

Sylvio de Souza Capanema (*“O valor da causa é o de uma anuidade, tomando-se por base o aluguel vigente à época do seu ajuizamento”*.¹²), Francisco Carlos Rocha de Barros (*“a respeito do valor da causa, que este corresponderá a doze meses de aluguel vigente à época da propositura da ação”*.¹³) e José Carlos de Moraes Salles (*“o valor da causa nas ações renovatórias regidas pela Lei 8.245/91 deverá ser equivalente a doze meses do aluguel vigente no momento da propositura da demanda”*.¹⁴) defendem a vertente que julgamos mais adequada, a de que o valor da causa deve considerar o aluguel vigente à época do ajuizamento da ação. Não obstante, nomes de peso como Sílvio de Salvo Venosa (*“Há que se entender que esse valor deva ser apurado com base nos aluguéis pretendidos, estampados na proposta inicial, embora isto não esteja expresso na lei”*.¹⁵), José Guy de Carvalho Pinto (*“em revisionais e renovatórias o valor da causa, na atualidade confinado em doze aluguéis*

¹¹ Art. 24 - Os juízes competentes para as ações a que se refere a presente lei serão sempre os juízes de direito cíveis, por distribuição voluntária, dentro das suas respectivas jurisdições.

¹² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A nova Lei do Inquilinato Comentada*. 2ª edição. São Paulo: Editora Forense, 1993. P. 312.

¹³ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. 9ª edição. São Paulo: Editora Forense, 1997. P. 524

¹⁴ SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 45.

¹⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. P. 339.

<art. 58, III>, seja fixado com base nos locativos ofertados e que irão prestar-se à constituição de um superveniente contrato ou modificação de cláusula, melhor expondo o conteúdo patrimonial da demanda”.¹⁶⁾ e Joaquim de Almeida Baptista (“o valor do aluguel é o que consta da oferta inicial, multiplicado por doze meses”.¹⁷⁾ apóiam a tese contrária.

O inciso IV trouxe inovação quanto à modalidade de citação prevista para a ação renovatória à medida que a Lei de Luvas previa apenas a possibilidade de citação pessoal através de Oficial de Justiça.

Cumprе observar que, tratando-se o réu de pessoa jurídica, a aplicação da teoria da aparência quando da citação é permitida: *“No caso nem há necessidade de citação por hora certa, bastando a aplicação da teoria da aparência, que no caso, seria relativa à pessoa que vem movimentando o caixa da firma, recebendo pagamentos, e recolhendo impostos, e pagando fornecedores, funcionários e duplicatas. Verificado quem é, deverá ser citados”. (Extinto 2º TAC de São Paulo – AI 556.312-00/4. Rel. Ribeiro da Silva. J. 17/12/1998)*

Ao arremate, embora não esteja expresso no inciso V, o recurso cabível quanto à sentença proferida em ação renovatória deixa de ser o agravo e passa a ser apelação, conforme art. 513 do Código de Processo Civil, cabendo à Lei de Locação dispor apenas sobre o efeito em que será recebido tal recurso.

¹⁶ PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação e Ações Locatícias*. São Paulo: Saraiva, 1997. P. 700.

¹⁷ BAPTISTA, Joaquim de Almeida. *Código das Locações Urbanas*. Volume III. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira. P. 1450.

4.1. Legitimidade na ação renovatória

O Decreto 24.150/34 determinava aqueles que poderiam figurar no pólo ativo e no pólo passivo da ação renovatória:

Art. 3º - O direito assegurado aos locatários pela presente lei poderá ser exercido pelos seus cessionários ou sucessores.

Art. 26 - O locador poderá, nas mesmas condições do inquilino, propor a ação a que se refere a presente lei, para regular o seu dever de prorrogar ou não a locação, sendo-lhe, em consequência, aplicáveis todas as disposições desta lei, que possam se pertinentes ao seu procedimento.

A Lei atual de Locação não reproduziu integralmente tais disposições, restringindo o pólo ativo aos locatários e correlatos:

Art. 51 – Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o **locatário** terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

[...]

§ 1º - O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos **cessionários ou sucessores** da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo **sublocatário**.

§ 2º - Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo **locatário ou pela sociedade**.

§ 3º - Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o **sócio sobrevivente** fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º - O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por **indústrias e sociedades civis com fim lucrativo**, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

Primeiramente, cumpre esclarecer que não há dúvida de que as pessoas mencionadas no dispositivo destacado acima são legítimas para ajuizar renovatória.

Além do locatário que, em regra, é o maior interessado na renovação do contrato, o cessionário ou sucessor da locação igualmente pode exercer o direito à renovação compulsória, desde que a transferência seja do ponto comercial ou industrial e não apenas do imóvel.

Maria Helena Diniz explica:

“Trata-se de cessão ou sucessão no estabelecimento empresarial e não na locação. Se, p. ex., o inquilino apenas ceder a locação sem transferir o estabelecimento comercial, o cessionário não terá, de per si, o direito à renovação (RT, 331:204, 357:191, 419:358), mas poderá ter a legitimidade ativa para mover a ação renovatória se o tempo remanescente lhe possibilitar formar fundo de comércio próprio pela exploração de uma atividade mercantil ininterruptamente por três anos”¹⁸. E continua: “Poder-se-á abranger no termo sucessor todos os que substituírem o antigo locatário e titular do fundo de comércio: os herdeiros e o cônjuge do sucedido; o arrematante do estabelecimento comercial ou industrial que continue explorando a atividade empresarial; o espólio do finado locatário; a sociedade resultante de fusão da firma locatária com outra, etc.”¹⁹

Quanto à sublocação, há de se salientar que o sublocatário será parte legítima a deduzir a pretensão renovatória em juízo, justamente por ser o maior interessado na prorrogação do contrato já que é proprietário do fundo de comércio que pretende proteger. Nesse caso, o sublocador não será parte legítima para propor a ação renovatória eis que não possui estabelecimento comercial para proteger, mas integrará o pólo passivo. Ao contrário, se a sublocação for parcial, o sublocador, juntamente com o sublocatário, terá fundo de comércio a proteger e poderá integrar o pólo passivo com este.

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 228.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações cit.* P 229.

Ademais, quando a sublocação for estipulada por prazo inferior ao do contrato primitivo, a ação renovatória proposta pelo sublocatário atingirá apenas o locatário-sublocador. Ao contrário, se a sublocação for por prazo superior ao contrato primitivo, o sublocatário deverá, além do locatário-sublocador, incluir o locador no pólo passivo da demanda.

O parágrafo único do art. 71 da Lei 8.245/91 esclarece: *“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”*.

Embora haja opinião diversa²⁰, a cessão ou sublocação não autorizada pelo locador acarreta infração contratual e, conseqüentemente, a perda do direito à renovação compulsória. Neste sentido:

Assim, a relação jurídica entre locatário e sublocatário, máxime quando não autorizada a sublocação, é estranha ao locador. (TACRS, 4ª Câmara Civil, Ap. 197.077.985, Juiz Rel. Felipe Brasil Santos)

Renovatória de sublocação não residencial. Carência da ação por falta de interesse processual e legitimidade passiva ad causam. Renovada amigavelmente a sublocação não residencial, é o sublocatário carecedor da ação renovatória por falta de interesse processual. Proprietário locador é parte passiva ilegítima para a ação em que a sublocatária requer a renovação da sublocação não residencial. (TJMG – Ap. Cível 1.0479.07.137491-8/001, 18.2.2009, 12ª Câmara Cível – Rel. José Flávio Almeida)

²⁰ “A cessão do fundo de comércio sem autorização previa do locador tem sido admitida para a proteção do ponto, e muitas decisões tem declarado até mesmo a nulidade da cláusula proibitiva da cessão que visa transferir o fundo de comércio, considerando-a *in fraudem legis* (RT, 307:273, 445:255, 586:152)”. Maria Helena Diniz *in Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*, op. cit. P. 228.

A lei ainda permite que, mesmo que o contrato de locação seja firmado por pessoa física, além do locatário, a sociedade da qual faça parte poderá se valer da ação renovatória para proteger o fundo de comércio instalado no imóvel, o que parece bastante razoável.

Entretanto, para que isso seja possível, a Lei de Locação faz uma exigência: a sociedade da qual participa o locatário deve estar expressamente autorizada a utilizar o imóvel objeto do contrato de locação. Nas palavras de Gildo dos Santos:

“Essa exigência legal está em que o contrato de locação deve autorizar que a sociedade, de que o inquilino faça parte, utilize o imóvel locado.

[...]

Ainda que o contrato de locação não contenha essa autorização, somos de opinião que, em nome da proteção ao fundo de comércio, destinatário de toda a preocupação que norteou a edição da Lei de Luvas em 1934, e de toda a construção pretoriana daquela data a esta parte, é lícito sustentar que a sociedade comercial que, funcionando no bem locado, tenha resultado do crescimento da empresa do locatário, e da qual este faça parte, tem inegável direito à renovatória, tanto quanto o inquilino.”²¹

Em caso de dissolução da sociedade comercial locatária por morte de um dos sócios, a Lei confere ao sócio sobrevivente o direito à renovação do contrato de locação – por sub-rogação – desde que continue no mesmo ramo.

A Lei foi clara ao falar na dissolução da sociedade locatária já que havendo mais de dois sócios, a morte de um deles não implicaria na dissolução da sociedade e o contrato prosseguiria normalmente.

A dissolução, portanto, permite pressupor que a sociedade empresária tinha apenas dois sócios e um deles faleceu. Pois bem. De acordo com o Código Civil,

²¹ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. P. 351.

nessa hipótese, a sociedade poderá ser integrada por novo sócio no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) para evitar a dissolução, logo, no prazo mencionado a sociedade ainda não terá se dissolvido e continua legítima para pleitear a renovação da locação.

Passado esse prazo sem que outro sócio tenha integrado a empresa, esta se dissolverá e permitirá que o sócio remanescente se sub-rogue no direito à renovação a fim de continuar exercendo a mesma atividade comercial de sua empresa.

Por fim, o direito de renovação é estendido também às indústrias e sociedade civis com fins lucrativos. Isto porque o intuito da lei é proteger o fundo de comércio, ainda que atípicos. Gildo dos Santos explica: *“Tais sociedades exercem atividade empresarial, merecendo que seus contratos de locação sejam protegidos quanto à sua renovação, exatamente porque elas apresentam objetivo de lucro que, em última análise, é a marcante característica do comércio”*²².

Desta forma, colégios, hospitais, clínicas, bancos, entre outros, fazem jus à pretensão renovatória do contrato de locação. Com efeito, a finalidade da sociedade civil é irrelevante, *“bastando que seja lícita e moral e que se destine ao lucro, exercendo, portanto, atividade econômica organizada”*²³.

Para deduzir a pretensão renovatória em juízo a sociedade civil deverá estar devidamente regularizada e registrada junto aos órgãos competentes, atendendo aos dispositivos do Código Civil e legislação complementar específica a esse respeito.

²² SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. P. 352.

²³ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. P. 213.

Evidente que há posição contrária na doutrina²⁴, mas José Carlos de Moraes Salles ensina:

“Diante do exposto, entendemos que o art. 12 do CPC (inc. VII) realmente reconhece às sociedades sem personalidade jurídica (sociedades de fato) capacidade para estar em juízo, porque não é possível ignorar sua presença e atuação no mundo jurídico. A lei processual atende, pois, a uma realidade. Isto não significa, entretanto, que a *sociedade irregular* ou *de fato* possa valer-se dessa capacidade para ajuizar ação renovatória com apoio no § 2º do art. 51 da Lei 8.245/91, porque, como ressaltamos anteriormente, esta última norma, de caráter material, não autoriza tal exegese. Destarte, a lei processual (art. 12 do CPC) não pode servir de instrumento a uma pretensão (renovação do contrato de locação) não apoiada em norma material (art. 51, § 2º, da Lei do Inquilinato)”²⁵.

Considerando, portanto, que a legitimidade ativa para propositura da ação renovatória será daqueles elencados no art. 51 da Lei de Locação, conclui-se que o locador – “todo aquele que puder ceder o uso ou o gozo do imóvel locado”²⁶ – será legítimo para figurar no pólo passivo, o que não se discute.

Contudo, alguns juristas renomados, entre eles, Silvio de Salvo Venosa e Sylvio Capanema de Souza, defendem a legitimidade ativa do locador em relação à pretensão renovatória, ainda que não reproduzida na atual Lei de locação.

Segundo esta parte da doutrina, a legitimidade ativa da ação renovatória pode extrapolar o rol mencionado no art. 51 da Lei de Locação, estendendo-se ao locador

²⁴ “Desde que a sociedade irregular esteja na exploração do negócio e atenda aos demais requisitos legais assiste-lhe direito à ação renovatória, pouco importando esteja o contrato de locação em seu nome ou no de seus sócios. A inexistência de registro do contrato social, assim como a do próprio contrato, não importa em carência da personalidade jurídica da sociedade, uma vez que, conforme salientou o Prof. José Manoel da Silva, em voto vencedor proferido no Tribunal de Impostos e Taxas do estado de São Paulo, entidades irregulares ou constituídas de fato ‘agitam-se como as outras, no mundo dos negócios, adquirindo direitos e assumindo obrigações, em tudo procedendo como sujeito capaz de criar relações jurídicas’ J. Nascimento Franco *in Ação Renovatória*. São Paulo: Editores Malheiros, 1994. P. 29/30

²⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 142.

²⁶ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 232.

que desejar se antecipar ao pedido do locatário. Isto porque a ação renovatória possui caráter dúplice, o que permitir supor que, se o locador pode reconvir, poderá, da mesma maneira, ajuizar ação própria.

Ao locador que ajuíza ação renovatória caberá respeitar os mesmos procedimentos determinados ao locatário, que figurará obrigatoriamente como réu nesta hipótese.

Vale frisar que mesmo entre os doutrinadores que defendem a legitimidade ativa do locador quanto à renovatória de locação há discrepância. Explica-se: de acordo com Silvio de Salvo Venosa²⁷, se o locador ajuizar ação renovatória importa dizer que este concorda com a renovação, mas pretende discutir o valor, pois se a intenção é a retomada do imóvel deverá se valer da ação negatória (restrita às matérias que poderiam ser aludidas em sede de contestação da renovatória ajuizada pelo locatário). Para Sylvio Capanema de Souza²⁸, no entanto, o único instrumento para que o locador se antecipe ao pedido de renovação do locatário é a ação negatória através da qual poderá opor as exceções previstas no art. 52 da Lei de Locação para resistir à renovação.

Segundo o próprio Capanema, a ação negatória perdeu um pouco de seu sentido com a celeridade imputada à ação renovatória eis que, na maioria das vezes, compensará ao locador aguardar ser demandado para deduzir suas pretensões em sede de reconvenção. Entretanto, não há vedação legal que proíba o locador de se valer da ação negatória se assim desejar, o que torna seu cabimento aceitável.

²⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. P. 340.

²⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. P. 347.

4.2. Requisitos da ação renovatória

Antes de adentrar aos requisitos específicos da renovatória, mister se faz uma pequena explanação sobre o prazo decadencial ao qual está sujeita a parte interessada.

Conforme § 5º do artigo 51, que manteve o prazo outrora estabelecido pelo Decreto 24.150/34:

§ 5º - Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Cumprе salientar que se trata de prazo decadencial e, portanto, não admite causas suspensivas ou interruptivas.

Note que o legislador fala sobre a dedução da pretensão renovatória em juízo, isto é, sobre o ajuizamento da ação, e não sobre a citação válida da parte contrária que inicia a relação jurídica entre as partes, afinal, não pode o autor ser prejudicado no exercício de seu direito pela morosidade do Poder Judiciário.

Assim, *“aforada a demanda renovatória no semestre previsto na lei, o direito foi exercido tempestivamente, não ocorrendo a figura decadencial, portanto, despiciendo perquirir-se sobre formalização da citação”*²⁹.

²⁹ AI 388.097 – 3ª Câmara, Rel. Teixeira de Andrade; JTA 104/309, 111/407, 112/281, 120/363, 122/344, 122/346.

Outrossim, quando o último dia do prazo para ajuizamento da ação renovatória cair em dia em que não há expediente forense, a ação deverá ser proposta na véspera (dia útil imediatamente anterior ao fim do prazo). Capanema explica:

“Entendemos que em se tratando de decadência, e não de prescrição, não há como se prorrogar o prazo para o primeiro dia útil. Impõe-se que a ação seja proposta na véspera, podendo até mesmo ser a inicial apresentada no plantão forense, no dia do vencimento do prazo decadencial”³⁰.

Esclarecido isto, o art. 71 da Lei de Locação especificou os requisitos legais que permitem à parte interessada pleitear a renovação do contrato de locação para fins comerciais.

Além daqueles previstos nos artigos 282 e 283 (ainda que não expressamente mencionado) do Código de Processo Civil³¹, a Lei de Locação elencou requisitos específicos que devem ser preenchidos, em regra, no momento da propositura da ação para que o pedido de renovação seja apreciado. São eles:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

³⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ, 2009. P. 215. José Carlos de Moraes Salles in *Ação Renovatória da Locação Empresarial op. cit.*, p. 164 e Maria Helena Diniz in *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada op. cit.*, p. 226 ratificam. Em sentido contrário, consideram tempestiva a petição inicial distribuída no primeiro dia útil subsequente ao término do prazo, se neste não houve expediente forense: RTJ, 108:1085, 85:1019, 78:461,; RT, 497:105, 490:71).

³¹ Art. 282 - A petição inicial indicará:

I - o juiz ou tribunal, a que é dirigida;

II - os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido, com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - o requerimento para a citação do réu.

Art. 283 - A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

Os incisos referidos neste item estabelecem que (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

A inicial da ação renovatória, portanto, deverá estar acompanhada do contrato que se pretende renovar ou da sentença que o renovou anteriormente, o que é suficiente para comprovar que o contrato de locação se deu na forma escrita e por prazo determinado, sendo impossível, *data máxima vênia*, a renovação de contrato verbal.

O prazo de vigência do contrato renovando também é provado com a juntada deste e dos anteriores, se o caso, à inicial. Aqui há de se salientar que quando o prazo de 5 anos foi obtido através da soma dos contratos, a interpretação do dispositivo deve ser mais flexível a fim de proteger o intuito da lei.

Ora, se entre um contrato e outro existe um intervalo de alguns dias, não pode tal intervalo obstar a pretensão renovatória do interessado. A uma porque a negociação para renovação pode ter demorado mais que o previsto. A duas porque o locador poderia atrasar propositadamente a assinatura da renovação para impedir eventual renovatória.

Capanema justifica: “Se não houve solução de continuidade na ocupação do imóvel, se o aluguel continuou sendo pago, se a atividade comercial permaneceu a mesma, assim como as partes contratantes, os pequenos intervalos entre os sucessivos contratos não poderão inibir a ação renovatória, ainda mais quando convencido o juiz de que o seu propósito era fraudar os objetivos da lei”³².

O Superior Tribunal de Justiça corrobora: “*somam-se, para os fins da ‘Lei de Luvas’, os contratos escritos, ainda que com interregno de contrato verbal, desde que haja a continuidade da locação do imóvel e do exercício da mesma atividade*”. (BAASP, 1.170:256, STJ, REsp 9.112-PA, j. 14-5-1991)

³² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. P. 208.

Da mesma forma, o prazo ininterrupto de 3 (três) anos no mesmo ramo é o mínimo considerado para a formação de clientela e deve estar completo quando do momento da propositura da ação, conforme previsto no inciso III do art. 51, e não pode ser interpretado literalmente sob pena de ferir o espírito da lei.

A paralisação, por curto período de tempo do exercício da atividade para realização de obras, reformas, férias coletivas, não pode fundamentar oposição à renovatória em razão da ausência de requisito legal quanto ao prazo de 3 (três) anos ininterruptos.

A expressão “mesmo ramo” também deve ser vista com cautela. Neste sentido, Capanema alerta: “Parece-nos que não perderá o direito à renovatória o locatário que, pelas contingências do mercado, passar a explorar, no local, ramo assemelhado ou afim, como, por exemplo, transformando o restaurante em lanchonete, ou a loja de venda de brinquedos em “fliperama”³³.

Maria Helena Diniz complementa: “O que caracteriza o mesmo ramo é a espécie de atividade a que o inquilino se dedica; é o que lhe dá a nota principal, a que se podem acrescentar acessórios”³⁴.

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

O Decreto 24.150/34 previa em seu artigo 5º, b como requisito para o conhecimento do pedido renovatório a prova do exato cumprimento do contrato renovando.

A legislação atual recepcionou o dispositivo em questão, cabendo ao autor da renovatória comprovar o integral cumprimento do contrato de locação de modo inequívoco quando do ajuizamento da ação em consonância ao quanto disposto no art. 476 do Código Civil (“Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”).

Este requisito exige que o interessado comprove que o equilíbrio contratual inicial permaneceu inalterado no curso da locação. Não seria lógico que o locatário

³³ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada cit.* P. 213.

³⁴ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 308.

pudesse pleitear a renovação do contrato de locação e não estivesse com o pagamento do aluguel em dia.

Primeiramente, insta abordar a divergência que paira sobre o “exato cumprimento do contrato” já que doutrina e jurisprudência se dividem em duas frentes, quais sejam, (a) as disposições contratuais devem estar cumpridas no momento do ajuizamento da ação; e (b) as disposições contratuais devem ter sido cumpridas durante todo o período de vigência do contrato.

Note que a diferença entre as correntes citadas é tênue, mas de grande importância prática. José Carlos de Moraes Salles explica:

“Daí a inteira procedência, a nosso ver, do ponto de vista de J. Nascimento Franco e Niske Gondo, a que anteriormente nos referimos (n. 8.1.1), no sentido de que, mesmo que recebesse o aluguel em mais de duas ações de despejo por falta de pagamento durante doze meses, poderia o locador arguir o inexato cumprimento do contrato, ao contestar a ação renovatória (ob. cit., PP. 124-125).

[...]

Daí reiteramos o ponto de vista anteriormente exposto, no sentido de que a purgação da mora, autorizada nos termos do inc. II do art. 62 da Lei 8.245/91, e do parágrafo único do referido artigo, embora afaste a possibilidade de despejo, não tem o condão de expurgar as consequências da impontualidade do pagamento do aluguel, no que concerne ao descumprimento do contrato de locação.

Abrimos, entretanto, uma exceção ao que acabamos de afirmar. Com efeito, se, alegada, a impontualidade do locatário, conseguir este comprovar a inexistência de culpa sua relativamente ao atraso, a mora não poderá ser tida como descumprimento da avença, porque não há mora sem culpa (cf. Washington de Barros Monteiro, *Direito das Obrigações*, 1ª parte, 10ª Ed., 1975, p. 261). Pode ocorrer, portanto, que o atraso se verifique, por exemplo, porque houve fechamento dos bancos no dia do pagamento do aluguel ou porque foi o locatário acometido de doença repentina ou acidente, que comprovadamente tenham impossibilitado o pagamento, em tempo hábil, do aluguel, sem culpa do inquilino. Nesse caso, não poderá o locador invocar descumprimento do contrato para arredar a propositura da ação renovatória.

Aliás, J. Nascimento Franco e Niske Gondo (ob. cit., p. 125) esclarecem que “argüida a impontualidade pelo locador, devolve-se ao inquilino o ônus de justificar a ausência de culpa de sua parte”, hipótese em que o juiz poderá “repelir a objeção, considerando que inexistente mora sem o elemento subjetivo da culpa”³⁵.

³⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 76/77.

Ora, a ação renovatória foi criada com o objetivo de proteger o fundo de comércio, sem com isso colocar em risco o equilíbrio contratual existente entre as partes. Não seria justo e tampouco lógico exigir do locador a renovação compulsória da locação de imóvel de sua propriedade a devedor contumaz apenas porque este possui fundo de comércio.

Gildo dos Santos esclarece:

“Assim, o locatário-comerciante, cujo contrato possibilita a sua renovação judicial, pode ter purgado a mora, evitando a rescisão do ajuste locatício. Isto não significa, porém, que tenha cumprido fielmente o contrato de locação.

[...]

Na verdade, sabe-se que a mora se caracteriza pelo não cumprimento da obrigação no tempo, lugar e forma convencionados (CC/16, art. 955, e CC/02, art. 394), de modo que a impontualidade, não diante de uma passageira dificuldade do locatário, mas reiterada, quanto ao pagamento de uma das suas principais obrigações, a de saldar o aluguel, impede a renovação do contrato.

Por isso, ficou decidido que “em princípio, a impontualidade reiterada e comprovada quanto ao pagamento do aluguel, tem força suficiente para impedir a renovação do contrato, apesa de a Lei 6.649/79 autorizar a purgação da mora” (2º TACivSP – Ap. 282.233-3 – 7ª Câmara – Rel. Gildo dos Santos – j. 29.01.1991)”³⁶.

O julgado transcrito abaixo traduz o entendimento que entendemos mais acertado:

“Ação renovatória. Contestação. Não obstante possa o inquilino purgar a mora por duas vezes num ano, essa purgação impede a rescisão contratual, mas não apaga sua mácula de impontual. A impontualidade viola a obrigação de cumprir exatamente o contrato, exigida pela lei. Negada a renovação e deferida a retomada”. (Rel. Luís de Carvalho – RT 719/191)

³⁶ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. P. 592/593.

Esclarecida a expressão “exato cumprimento”, há de se ressaltar que a prova documental desta deve acompanhar a inicial (recibos de pagamento de aluguéis, seguro e demais obrigações contidas no contrato renovando), podendo ser complementada posteriormente se houver pedido neste sentido na contestação.

“Assim, deverá juntar, ao menos, o recibo de aluguel relativo ao mês anterior à propositura da ação, até porque a quitação do último locativo estabelece presunção de estarem solvidos os anteriores (CC/1916, art. 843, e, com idêntica redação, CC/2002, art. Art. 322), bem como a apólice de seguro do ano em curso, além das anteriores para se verificar que o prédio esteve segurado contra riscos de incêndio. Quanto às demais obrigações contratuais, cuja prova não possa fazer de plano, deverá afirmar o fiel cumprimento delas, mas, se em contestação o locador impugnar essa alegação, opondo-lhe fatos com contornos definidos a indicarem que o demandante, por exemplo, não tem conservado o prédio que se apresenta com muitos danos, o ônus da prova é do autor, que deverá, no curso da instrução, demonstrar que adimpliu inteiramente o ajuste”³⁷.

Em adição, cumpre salientar que o descumprimento do contrato de locação que se pretende renovar durante o curso da ação renovatória é considerado inadimplemento e pode ser argüido pela parte contrária, seja através da competente ação de despejo por falta de pagamento, seja através de petição simples nos próprios autos requerendo a extinção do feito sem julgamento do mérito por carência da ação.

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

Embora este requisito esteja implícito no inciso II, o legislador julgou importante destacá-lo para evitar discussões posteriores, pois, não raras vezes, o locatário não

³⁷ SANTOS, Gil do. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. P. 591.

paga as taxas e impostos aos órgãos públicos competentes, mas diretamente ao locador que efetua pessoalmente o pagamento.

Nesta hipótese, deve o locatário se resguardar através de recibos emitidos pelo locador com a especificação do valor e finalidade deste para comprovar que arcou com sua obrigação contratual integralmente e pleitear a renovação do contrato.

Quando a taxa ou imposto for pago por cota única, não há discussão quanto à necessidade de juntada de seu comprovante. Todavia, quando a taxa ou imposto forem pagos de forma parcelada, a juntada do último comprovante de pagamento pressupõe o pagamento das parcelas anteriores, mas, por cautela, o comprovante de todos os pagamentos pode ser juntado ao pedido inicial.

Vale dizer que o pagamento das taxas e impostos decorrentes da locação pode ser discutido administrativamente e até judicialmente sem que isso importe em descumprimento do contrato de locação.

Caso isso ocorra, caberá ao locatário demonstrar que não efetuou o pagamento devido em razão de pendência administrativa ou judicial, bastando, para tanto, juntada da cópia do procedimento ou processo.

É cediço que a prova de pagamento das taxas e impostos devidos deve vir com a inicial, porém, segundo Venosa, *“nada impede que complemente a documentação no curso da ação, se comprovadamente não pôde juntar os documentos a tempo. O fato de ter pago os impostos fora do prazo, mas com todos os acréscimos devidos, sem prejuízos para o locador, não impede a renovação”*³⁸.

³⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. P. 339.

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

Tal condição já era exigida pela Lei de Luvas no item 'd' do art. 5º e foi reproduzida pela Lei de Locação atual. A única diferença é que a proposta, segundo a lei revogada, podia ser apresentada em documento próprio e agora não há orientação nesse sentido, o que nos permite concluir que poderá integrar o corpo da petição inicial ou ainda ser documentada a parte.

O interessado precisa, portanto, deixar claras as condições propostas para renovação do contrato de locação, mormente no que tange ao valor do aluguel pretendido (que pode ser maior ou menor que o vigente desde que justificada sua majoração ou sua redução), índice de reajuste e periodicidade de reajuste.

Cumprе salientar que o valor ínfimo proposto a título de aluguel não acarreta a inépcia da inicial por si só já que *“inexiste inépcia da inicial ao ser dado valor locativo alegadamente ínfimo, preenchendo a vestibular o requisito da lei”*³⁹.

Além de proposta concernente ao aluguel pleiteado, o autor poderá também as demais condições do contrato de locação que julgar pertinentes. José Carlos de Moraes Salles confirma:

“Ora, se assim é, parece-nos inteiramente lícito possa o locatário, na inicial da ação renovatória (ou em instrumento à parte, que instrua a inicial) e ao indicar as condições oferecidas para a renovação, propor a alteração, revisão ou refazimento de outras cláusulas constantes do contrato renovando, além daquelas relacionadas com o novo locativo e o prazo da renovação.

³⁹ 2º TACSP, JTACSP-Lex 161-319

Ao magistrado caberá decidir, no momento processual adequado e depois de assegurado o contraditório ao réu-locador, se devem ou não ser acolhidas as alterações propostas pelo autor-locatário⁴⁰.

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 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;

A indicação do fiador é condição da ação renovatória desde o Decreto 24.150/34 (art. 5º, 'e'), sendo recepcionada pela Lei 8.245/91 e alterada pela Lei 12.112/09.

De se ressaltar que a alteração trazida pela Lei 12.112/09 não alterou profundamente o conteúdo ou o espírito da lei, mas tão somente adequou sua redação à política vigente no país.

Embora o texto legal fale da figura do fiador, deve ser igualmente aplicado aos contratos de locação providos de outras garantias, pois a intenção do legislador foi proteger a relação havida entre as partes, equilibrando-a.

Quando o contrato renovando é garantido por fiador e este se manterá no cargo, não há necessidade de especificação de sua qualificação e sua idoneidade é presumida. No entanto, havendo pedido justificado na contestação, a prova de qualificação e idoneidade do fiador pode ser requerida, abrindo-se prazo para tanto.

⁴⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 98.

Em contrapartida, tendo em vista a redação do inciso em comento, Francisco Carlos Rocha de Barros é taxativo: *“A parte final deste inciso V impõe a comprovação, desde logo, da idoneidade financeira do fiador em qualquer caso, isto é, quando for mantido o fiador original ou ocorrer sua substituição”*⁴¹.

Por cautela, adotamos o entendimento de Francisco Carlos Rocha de Barros de que a indicação do fiador deverá ser feita independentemente de sua participação no contrato renovando.

Vale salientar que ainda que o contrato renovando não seja cercado de qualquer uma das garantias legais, nada impede que o locador solicite apresentação de uma delas quando da renovação. Desta forma, havendo pedido na contestação, o locatário poderá apresentar a garantia na réplica, juntando todos os documentos pertinentes à indicação. Isto porque a renovação não pode impor risco demasiado ao locador, afinal, o decurso do prazo de vigência do prazo é, em geral, suficiente para alterar a situação financeira do fiador.

Além de indicar o fiador, deve o locatário provar sua idoneidade financeira através da juntada de documentos expedidos com essa finalidade quando da propositura da ação. José Carlos de Moraes Salles explica:

“A idoneidade econômico-financeira há de ser comprovada por meio de documentos que evidenciem a existência de um patrimônio sólido, capaz de responder pelos encargos assumidos com a fiança. Assim, servirão a esse intento certidões de propriedade de imóveis, bem como certidões de cartórios de protesto e dos distribuidores judiciais, que demonstrem a inexistência de protestos de títulos ou de ações judiciais que, se ocorrentes, poderiam diminuir ou até mesmo anular a garantia. [...]”

A petição inicial, preceitua a lei (art. 71, V, da Lei 8.245/91), deve ser instruída com essa prova. Todavia, como deixamos evidenciado no item anterior, a jurisprudência tem mitigado o rigor da lei, possibilitando

⁴¹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 1995. P. 534.

a complementação da prova da idoneidade do fiador no curso da ação. [...]

Parece-nos, contudo, que, para não correr riscos, deve o locatário-autor produzir tal prova desde logo com a inicial”⁴².

Por fim, cabe salientar que o fiador, embora parte do contrato objeto da renovação não é parte legítima para integrar a lide eis que *“tal exigência é suprida pela declaração deste (fiador) de que aceita os encargos da fiança referente ao imóvel, cujo contrato se pretende renovar”*. (STJ – Resp 401.036/PA, em 03.10.02 – RSTJ 166/506)

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; e

Ao locatário não basta indicar o fiador e provar sua idoneidade, é necessário também provar que este aceita os encargos da fiança.

Assim, o locatário deverá acostar à inicial declaração autêntica assinada pelo fiador e com a anuência de seu cônjuge, salvo se o regime de casamento for o da separação total de bens, em que assume o encargo e aceita as responsabilidades decorrentes dele até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição em contrário.

Da mesma forma que o inciso anterior, é admissível que a declaração ora examinada seja apresentada no curso do processo se o fiador for o mesmo garantidor do contrato de locação que se pretende renovar. Isto porque se entende que se foi aceito num primeiro momento, sua aceitação quando da renovação está implícita, salvo se houver pedido expresso na contestação em sentido contrário.

Há de se consignar que embora a lei faça menção expressa à fiança, se for oferecido outro tipo de garantia, a declaração de aceitação dos encargos deverá ser substituída por outros documentos que se prestem para o mesmo fim.

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

⁴² SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 109.

O parágrafo 1º do artigo 51 admite expressamente como parte legítima ativa o cessionário ou sucessor no que diz respeito à ação renovatória do contrato de locação comercial, o que nos permite concluir que a autorização do locador não será necessária para corroborar a situação fática existente.

De acordo com o quanto exposto alhures, importa esclarecer que a cessão ou sucessão prevista nesse inciso trata do fundo de comércio e não propriamente do imóvel locado.

Maria Helena Diniz elenca os documentos aptos a comprovar a cessão ou sucessão:

“A cessão da locação poderá ser provada mediante documento revestido de formalidades legais; se estiver transcrito no Registro de Títulos e Documentos ou no Registro Imobiliário, deverá a cessão ser averbada à margem desses assentos. A cessão do fundo de comércio comprovar-se-á com a certidão da Junta Comercial do Estado e de transferência dos livros fiscais, ou, ainda, com o instrumento de alteração do contrato social, se a transferência se der com a cessão de quotas representativas do capital social (RT, 600:149). A sucessão na locação ou no fundo de comércio operar-se-á por ato *inter vivos*, comprovando-se pelo instrumento da cessão negocial, ou por ato *causa mortis*, demonstrando-se por certidão do juízo do inventário, se este estiver em andamento, ou por certidão da Junta Comercial do Estado, se o inventário e a partilha já se efetivaram. Sem a comprovação da cessão ou da sucessão, o inquilino poderá ver a petição inicial liminarmente indeferida ou assumirá, então, o risco de ser declarado, no despacho saneador, carecedor da ação renovatória”⁴³.

Vê-se, portanto, que os requisitos para ajuizamento da ação renovatória foram aprimorados, desde a Lei de Luvas, de forma a proteger de maneira cada vez mais eficaz o fundo de comércio, porém, sem descuidar dos interesses do locador e proprietário do imóvel locado uma vez que o equilíbrio entre as partes é essencial, inclusive, para a movimentação da economia brasileira.

⁴³ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 313/314.

4.3. Abrangência da contestação

A Lei 8.245/91 recepcionou o Decreto 24.150/34 no que tange à limitação das matérias de defesa do locador, justamente para evitar discussões inúteis que atrasariam o curso da ação renovatória.

Embora a lei não faça restrição às matérias de direito, limita as matérias de fato às seguintes hipóteses:

Art. 72 – A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:
I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;
II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;
III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;
IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

Diante disto, temos que a contestação da ação renovatória poderá atacar a falta de requisitos legais discutidas no item anterior (art. 71).

Conforme discutido acima, para evitar a extinção prematura do feito, o locatário deverá se esforçar no sentido de acostar à inicial todos os documentos que provem o cumprimento dos requisitos exigidos pelo artigo 71, pois a ausência destes acarretará carência de ação.

É cediço que em alguns casos o juiz, sobrepondo o intuito da lei (proteção do fundo de comércio) ao formalismo, entende por bem conceder prazo para que o autor complemente a documentação inicial a fim de inibir a impugnação levantada em contestação por entender que não haveria prejuízo para as partes.

Por exemplo, se o fiador do contrato renovando continuará o mesmo, sua idoneidade se presume e, por isso, o autor pode não prová-la quando do ajuizamento

da ação. Sendo impugnada tal indicação na contestação, nada impede que seja concedido prazo para tal comprovação em réplica.

O julgado colacionado abaixo traz outro exemplo:

“Locação comercial. Renovatória. Requisito. Exercício do comércio há mais de três anos. Meio de prova e momento de sua produção. O requisito de exploração do mesmo ramo de comércio ou indústria pelo prazo mínimo, ininterrupto, de três anos (art. 2º, c, do Dec. 24.150/34) pode ser provado no curso da ação, e por intermédio de prova documental, pericial e testemunhal, esta na audiência de instrução e julgamento”. (RT 657/124)

Todavia, existem alguns requisitos que não comportam a possibilidade de dilação do prazo para sua comprovação, quais sejam, a existência de contrato escrito e por prazo determinado e prazo mínimo de vigência de 5 (cinco) anos do contrato renovando. Ora, a comprovação de tais requisitos se fará mediante apresentação do contrato renovando acostado à inicial, não havendo, portanto, que se falar em concessão de prazo suplementar para tanto.

O autor da ação renovatória está obrigado ainda a deduzir proposta de reajuste do valor da locação de acordo com o valor real de mercado. Se referida proposta estiver aquém do valor real do mercado imobiliário, o réu (locador) poderá argüir a ausência de requisito legal e pleitear a extinção do feito em razão da carência de ação.

O locador, caso entenda que a proposta do locatário está desatualizada, deverá apresentar contraproposta na contestação, justificando o valor que julga correto, sob pena de preclusão e concordância tácita com o valor sugerido na inicial (art. 72, § 1º).

A contraproposta do locador deverá ser clara e indicar expressamente o valor que entende justo, evitando assim alusões genéricas ao valor pretendido que prejudicariam a análise do locatário.

A questão que desperta opiniões divergentes sobre o dispositivo em comento é a possibilidade de o juiz fixar o valor do aluguel em importância superior àquela informada pelas partes, ainda que respaldado por prova pericial.

Capanema mostra-se favorável à fixação de aluguel superior ao pretendido pelo locador:

“Pra tranquilizar os locadores, cabe lembrar que nada impede que o juiz, na sentença, venha a fixar aluguel superior ao indicado na contestação, desde que respaldado na prova pericial, sem que isto configure julgamento *ultra petita*.

Assim tem entendido a melhor doutrina, baseada no argumento de que o aluguel indicado, quer na inicial, quer na contestação, é uma proposta de acordo. Não aceito pelas partes, não mais ficariam elas vinculadas aos valores indicados, cabendo à perícia apurar o nível do mercado, já que este é o objetivo da ação”⁴⁴.

Gildo dos Santos, entretanto, defende posição contrária, a qual nos filiamos:

“Não pode a sentença, a pretexto de adotar conclusão estampada em laudo pericial, fixar locativo maior do que o postulado pelo locador. Assim é porque nenhum juiz pode prestar a tutela jurisdicional senão quando o interessado ou a parte a requerer (CPC, art. 2º). [...] Tratando-se o aluguel de direito patrimonial, disponível, se o locador pretende um determinado valor, ainda que a renda do seu prédio valha mais, ele estaria como que abrindo mão dessa diferença que existe entre o seu pedido e o que, de fato, vale o imóvel, por razões que interessam somente a ele, entre as quais a de o autor ser bom inquilino, de o prédio não ficar desocupado no caso de o locativo tornar proibitivo o exercício da atividade do locatário, que assim poderia entregar as chaves, desistindo da renovatória”⁴⁵.

A proposta do locatário pode corresponder aos requisitos legais e atender ao valor de mercado e, mesmo assim, ser objeto de impugnação do locador, mormente se há proposta superior de terceiro.

⁴⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada cit.* P. 360.

⁴⁵ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. P. 612/613.

Neste caso, a impugnação do locador deve comparar as propostas (de renovação feita pelo locatário e de locação feita por terceiro), comprovando documentalmente que a proposta formulada por terceiro possui melhores condições, nos termos do § 2º do artigo 72.

Evidente que a proposta do terceiro deve ser idônea e ratificada por duas testemunhas, além de ser especificado o ramo de atividade a ser explorado que deve ser diferente do exercido pelo locatário.

Ao locatário será dada vista para manifestação em réplica sobre a proposta do terceiro, até em atendimento ao Princípio do Contraditório. Assim, o locatário poderá cobrir a oferta do terceiro a fim de ver renovado seu contrato de locação que importará em adesão integral das condições oferecidas por este último.

Se o locatário se manifestar no sentido de cobrir a proposta de terceiro, não poderá este terceiro apresentar contraproposta com novas condições e tampouco poderá o locador trazer aos autos nova proposta de outrem.

O locatário poderá ainda se opor à proposta de terceiro se comprovada a fraude, conluio, simulação ou qualquer outra nulidade que seja capaz de fulminá-la ou quedar-se inerte. Nesta última hipótese, entenderá o juiz que o locatário abriu mão de seu direito de preferência (art. 27 e seguintes) e optou pela não renovação do contrato de locação.

Por último, o legislador vislumbrou duas situações em que o locador não é obrigado a renovar o contrato de locação ainda que todos os requisitos estejam preenchidos, quais sejam:

- a) Quando, por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade.

Conforme já estabelecia a Lei de Luvas, o locador não tem a obrigação de renovar o contrato de locação quando o Poder Público lhe determina a reforma do imóvel locado ou quando tal reforma seja necessária para o aumento do valor do negócio.

As obras determinadas pelo Poder Público, de caráter necessário e inadiável, permitem a retomada do imóvel pelo locador para finalidade específica, independentemente da vontade deste.

Não obstante, o locador pode requerer a retomada de seu imóvel quando deseja realizar nele obras que aumentem o valor do negócio, fazendo cair por terra qualquer dúvida de que a retomada para obras e melhorias do imóvel serviria de motivo para negar a renovação apenas quando solicitada pelo Poder Público. Neste diapasão:

“Locação comercial. Renovatória. Retomada. Modificação que aumentará o rendimento e o valor da propriedade. Art. 52, I, da Lei 8.245/91. Ao admitir a exceção de retomada com força para impedir a renovação pela simples conveniência do locador em alterar e modificar o imóvel, emprestando-lhe valorização e maior rendimento, apenas respeita o legislador o direito de propriedade”. (Extinto 2º TAC/SP. Ap. 425.224 – 9ª Câmara – Rel. Francisco Casconi – j. 18.01.1995)

Em que pese a autorização legal para a retomada de imóvel no caso de obras solicitadas pelo Poder Público ou pelo próprio locador se isso implicar em valorização do imóvel, a contestação deve, em conformidade com o § 3º do artigo 72, ser instruída

com prova da determinação do órgão público ou relatório que estime a valorização do bem.

Tais documentos, no entanto, não afastam a necessidade de produção de prova pericial, que pode ser requerida pelas partes ou de ofício pelo próprio juiz em caso de dúvida.

- b) Quando o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

Por tal disposição, é possível ao locador requerer a retomada do imóvel alugado por sociedade da qual faça parte, desde que detenha a maioria das cotas. O julgado transcrito abaixo explica o porquê:

“Ao exigir, no inciso II de seu artigo 52, que o beneficiário seja detentor da maioria do capital da empresa que irá se instalar no imóvel retomando, busca a lei de locação, à evidência, impedir que a retomada venha em proveito de empresa na qual o primeiro, apesar de sócio, não tenha participação que justifique o desfazimento compulsório do liame locativo”. (2º TAC/SP, 7ª Câmara. Ap. c/ Rev. 471.715, Rel. Juiz Antônio Marcato, j. 18.02.1997)

Vale dizer que a retomada fundada nesta hipótese estende-se às sociedades nas quais, além do locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente tenham participação predominante.

Sobre o tema, interessante destacar o entendimento de Nascimento Franco e Niske Gondo:

“...às vezes a locação é contratada sem que o locador tenha iniciado a exploração de qualquer ramo comercial ou industrial, de sorte que não aluga um fundo de comércio propriamente dito, mas um imóvel construído para determinado fim. Neste caso, pode o locador retomar o prédio para exploração do mesmo ramo de negócio que o inquilino explorava. E ISS porque, em face das características do prédio, o inquilino não escolheu o negócio que viria explorar, o qual só podia ser aquele compatível com o imóvel”⁴⁶.

Importante observação merece ser feita em relação à revelia do locador que, citado regularmente, deixa de apresentar defesa dentro do prazo legal.

A revelia importa na concordância com a renovação do contrato de locação, mas não significa a anuência do locador com a proposta de aluguel formulada pelo locatário e tampouco que o juiz pode deixar de analisar a presença dos requisitos legais exigidos para tanto, devendo, inclusive, determinar de ofício a realização de perícia para dirimir qualquer dúvida relativa ao valor do aluguel.

Com efeito, o réu revel pode se manifestar a qualquer momento nos autos da ação renovatória, à luz do que dispõe o parágrafo único do artigo 322 do Código de Processo Civil, recebendo o processo no estado e fase em que se encontra.

Cabe salientar que a ação renovatória possui caráter dúplice, o que não impede que na contestação se pretenda a retomada do imóvel e, alternativamente, a majoração da proposta de reajuste deduzida pelo locatário na exordial.

Justamente em razão de seu caráter dúplice, é admitida a reconvenção em ação renovatória, que será apensada a esta para evitar decisões conflitantes (conexão).

⁴⁶ FRANCO, J. Nascimento e GONDO, Nisske. *Ação renovatória e ação revisional de aluguel*. 7ª edição. São Paulo: RT, 1990. P. 84.

Por fim, o parágrafo quinto do artigo 72 possibilita alteração da periodicidade de reajuste do aluguel e seu respectivo indexador se aqueles eleitos no contrato renovando se mostrarem defasados.

Conforme decisão do Extinto 2º TAC/SP, “o caráter dúplice da ação renovatória, aliado à desenfredda inflação contemporânea à data do início do novo período locatício, justificam o acolhimento de pedido unilateral do locador réu para alteração da periodicidade do reajuste do aluguel”. (Rel. Ferreira Conti – RT 654/131)

O espírito da lei é manter o equilíbrio entre as partes contratantes para que o interesse de uma não se sobreponha ao da outra. Tendo isto em vista, o legislador limitou as matérias de fato que podem ser apresentadas em contestação justamente às hipóteses em que a proteção à propriedade privada deverá prevalecer sobre a proteção ao fundo de comércio, ou seja, quando (i) o locatário não demonstrar a intenção de arcar com suas obrigações; (ii) o locatário fizer proposta de valor incompatível com o mercado; (iii) houver melhor proposta de terceiro; e (iv) a lei assim impuser.

4.3.1. Fixação de aluguel provisório

O parágrafo quarto do artigo 72 preconiza:

4º - Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

O dispositivo destacado teve por objetivo reduzir o prejuízo do locador tendo em vista a defasagem do aluguel entre o final do contrato renovando e a sentença da ação renovatória, condicionando-o, contudo, à formulação de pedido expresso do locador na contestação.

Ao determinar a possibilidade da fixação do aluguel provisório, o legislador preocupou-se em fixar um teto e o início de sua vigência, cabendo ao réu produzir as provas que julgar necessárias para justificar seu pedido.

O juiz, cercado de discricionariedade, poderá requerer documentação complementar para embasar o pedido de fixação de aluguel provisório e definir seu valor. Frise-se, porém, que, havendo pedido expresso, a discricionariedade do juiz se encerrará na fixação do *quantum*, não cabendo a ele decidir sobre a pertinência ou não da fixação do aluguel provisório pretendido.

Parece-nos óbvio que o pedido de fixação de aluguel provisório deverá ser deduzido em sede de contestação pelo locador. A uma porque o momento está expressamente definido na lei. A duas porque é o primeiro momento de o réu se manifestar nos autos e a arguição futura pode lhe acarretar a preclusão da matéria.

Capanema defende posição contrária:

“Como a fixação de aluguel provisório tem um nítido objetivo econômico de reduzir a defasagem entre o aluguel vigente e o mercado, não vemos porque negar o pedido do réu, ainda que formulado após a contestação, mas desde que não atrapalhe o normal desenvolvimento do feito.

Até que se realize a audiência, em princípio, não vislumbramos qualquer razão para inibir a pretensão de aluguel provisório. Pode o réu alegar, por exemplo, que preferiu aguardar a prova pericial, para ter mais nítida visão do mercado”⁴⁷.

⁴⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada cit.* P. 364.

Independentemente do momento em que o pedido de fixação de aluguel provisório é formulado, é importante deixar claro que, havendo fundamento para tanto, poderá o locatário resistir à pretensão comprovando o abuso através de simples petição nos autos.

O aluguel provisório, vale dizer, poderá ser cobrado assim que finda a vigência do contrato renovando até o trânsito em julgado da sentença que julgou a renovatória, devendo ser reajustada de acordo com o índice e a periodicidade do contrato objeto da demanda se transcorrido o prazo.

A falta de pagamento do aluguel provisório ou o pagamento a menor deste, por óbvio, acarretara descumprimento do contrato que se pretende renovar e, além de ensejar a competente ação de despejo por falta de pagamento, poderá ser argüida pela parte contrária como infração contratual passível de extinção da ação por ausência superveniente de requisito legal.

4.4. Sentença e recursos

A sentença de mérito que julga a ação renovatória, de natureza constitutiva de direito, pode determinar a renovação (procedência do pedido inicial), a rescisão (improcedência do pedido inicial) ou o aditamento (procedência parcial do pedido inicial) do contrato de locação objeto da demanda.

Durante a vigência do Decreto 24.150/34, eventual indenização pela não renovação do contrato deveria ser fixada na sentença, recorrível através de agravo de

petição. Ainda, se caso a não renovação do contrato se desse em razão de melhor proposta de terceiro, este seria solidariamente responsável ao locador pelo pagamento da indenização fixada, cuja execução se processaria nos mesmos autos após 6 (seis) meses do fim da vigência do contrato renovando.

No entanto, renovada a locação, sua execução se daria nos mesmos autos através da expedição de mandado para averbação no Registro de Imóveis com as condições da renovação.

A lei atual não recepcionou todas as disposições relativas à sentença proferida em ação renovatória e recursos cabíveis a ela.

Primeiramente, há de se destacar que a lei atual, conforme artigo 58, V, o recurso cabível em relação à sentença proferida nos autos da ação renovatória será sempre o de apelação, recebido apenas no efeito devolutivo, valendo-se subsidiariamente das disposições do Código de Processo Civil aplicáveis ao tema.

Imposto o efeito devolutivo do recurso de apelação na ação renovatória, a execução provisória do julgado será admitida desde logo, observados os seguintes princípios:

“1) correrá por conta e responsabilidade do credor, que prestará caução, obrigando-se a ressarcir os prejuízos causados ao devedor; 2) não abrangerá atos que importem alienação de domínio, nem permitirá, sem caução idônea, o levantamento de depósito em dinheiro; 3) ficará sem efeito, sobrevindo sentença que modifique ou anule a que foi objeto da execução, restituindo-se as coisas ao *status quo ante*. Todavia, se a sentença provisoriamente executada for modificada ou anulada apenas em parte, somente nessa parte ficará a execução sem efeito”⁴⁸.

⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 252.

Ademais, mister se faz salientar que a sucumbência na ação renovatória será, em regra, recíproca. Veja-se:

“Na ação de renovação compulsória de contrato de locação não residencial estará, em regra, afastado o princípio da sucumbência. Por se tratar de processo de mero acerto, mesmo havendo estipulação judicial do aluguel, ante o caráter nitidamente negocial da demanda, imputar-se-á sucumbência repartidamente entre os litigantes”⁴⁹.

Esclarecido isto, o artigo 73, sem correspondência na Lei de Luvas, prevê a consequência da sentença procedente, isto é, que julgou renovado o contrato de locação:

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Isto quer dizer que, renovada a locação sem possibilidade de interposição de recurso, será apurada a diferença entre o aluguel pago e aquele devido para execução nos próprios autos pela parte interessada, que pode ser o locador ou o locatário, mormente em razão do caráter dúplice da ação renovatória. Neste sentido:

“Locação comercial – renovatória – aluguel – diferença entre o antigo e o fixado na sentença – correção monetária – juros moratórios – admissibilidade – termo inicial – data dos respectivos vencimentos. As diferenças entre os aluguéis pagos e os arbitrados em ação renovatória comportam correção monetária, mês a mês, na forma do disposto na Lei nº 8.899/81, porém desde os respectivos vencimentos, além dos juros moratórios virtual compreendidos na condenação, na base de meio por cento ao mês, calculados a partir da mesma referida data”. (2º TACSP – Ap. c/ Rev. 408.766, 13-9-94, 5ª Câmara, Rel. Alves Bevilacqua)

⁴⁹ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada cit.* P. 332.

O Superior Tribunal de Justiça manifestou-se prudentemente em sentido contrário quanto ao termo inicial da incidência de juros moratórios:

“...considerando-se que durante o curso da ação renovatória o locatário esteve a pagar o aluguel no valor provisoriamente fixado pelo juízo, não há falar em mora deste último, na medida em que a obrigação de pagar as diferenças somente surgiu com o trânsito em julgado da sentença. Assim, os juros moratórios somente são devidos a partir da citação na ação de execução”. (STJ – REsp 1.034.112-SP. 5ª Turma – Ministro Arnaldo Esteves Lima. J. 04/12/08)

Com efeito, ainda que a sentença procedente silencie sobre a execução das diferenças de aluguel, acreditamos ser possível que esta se processe nos mesmo autos da ação renovatória a fim de preservar o espírito da lei.

Sendo ou não a execução travada nos autos da ação renovatória, caso o locador seja o exeqüente, o locatário será intimado para pagamento e, quedando-se inerte, caberá ao locador requerer o prosseguimento da execução com a penhora e expropriação de bens ou o despejo por falta de pagamento através de ação autônoma.

Vale frisar que, nessa hipótese (locador exeqüente), apenas o locatário responderá pela execução, que não poderá atingir os fiadores indicados e respectivos patrimônios eis que não alcançados pela sentença.

O Supremo Tribunal Federal já decidiu a respeito:

“...é entendimento desta Corte que os fiadores devem ser comunicados de qualquer ato judicial, pertinente ao contrato de locação de que são garantes, porquanto daí pode, potencialmente, advir-lhes lesão patrimonial. No entanto, no caso em tela, esta garantia ao direito dos fiadores não foi obedecida, já que o tribunal de origem entendeu ser plenamente possível a execução deles nos próprios autos da ação renovatória, cobrando-lhes nestes a diferença dos alugueis vencidos, sendo que apenas participaram do processo os locadores e a locatária. Tal decisão teve por base o disposto no artigo 73 da Lei de Locação que estabelece, *verbis*: ‘Renovada a locação, as diferenças dos alugueis vencidos serão executadas nos próprios autos

da ação e pagas de uma só vez’. Ora, este artigo da lei 8.245/91, foi estabelecido no sentido de agilizar a prestação jurisdicional, facilitando o processo de cobrança do locatário, ao dispensar o posterior manejo de ação de cobrança pelo locador. No entanto, tal dispositivo deve ser interpretado, de forma restrita, sendo possível a execução nos mesmos autos apenas do locatário. Entendimento mais amplo, no sentido de também abranger os fiadores alheios ao processo, como legitimados passivos para a execução nos mesmos autos, representa afronta à jurisprudência firmada neste STJ, e ademais viola os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, não podendo, portanto, prevalecer. Assim sendo, o artigo 73, da Lei de Locação, ao permitir, nos próprios autos da ação renovatória, a execução das diferenças dos aluguéis vencidos, deve ser interpretado de forma restritiva, considerando-se como legitimado a figurar no pólo passivo da execução apenas as pessoas que dela participou, tal qual ponderou o Juiz de 1º Grau”. (STJ – REsp 210.656-SP. 5ª Turma – Ministro Edson Vidigal. J. 16/05/00)

O artigo 73 da Lei de locação ainda determina que as diferenças devidas serão “pagas de uma só vez”, o que permite presumir que o pagamento parcelado somente será possível com a anuência do locador-exequente.

Capanema explica:

“Com o novo sistema, as diferenças não serão tão elevadas, a uma porque, vigorando o aluguel provisório, desde o início do contrato renovado, ele já se aproximará, bastante, do valor definitivo, e a duas porque a apelação não tem efeito suspensivo, começando a vigor, imediatamente o aluguel fixado na sentença, tão logo se expire o prazo do contrato anterior.

Daí não haver a necessidade de parcelar o débito, cabendo ao locatário fazer uma provisão de fundos, durante o curso da ação, para atender ao pagamento das diferenças, ao seu final.

Por outro lado, não há necessidade de proteção especial ao locatário, já que nas locações para fins não-residenciais as partes se equivalem, economicamente”⁵⁰.

Por fim, ainda que não renovada a locação, é possível que haja diferença entre o aluguel pago e o devido em favor do locador, que também poderá ser executada

⁵⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada cit.* P. 370.

nos autos da ação renovatória se houver pedido expresso nesse sentido na contestação.

Ao revés, o artigo 74, com redação dada pela Lei 11.112/09, e artigo 75 dispõem justamente sobre a hipótese de prosseguimento da ação em caso de não renovação do contrato de locação:

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.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

O artigo 74 foi adequado pela Lei 11.112/09 a fim de dirimir as controvérsias suscitadas pela redação anterior, que serão objeto do próximo capítulo, para os casos de execução provisória em caso de improcedência do pedido inicial.

Assim, se houver pedido expresso na contestação e não sendo renovada a locação, ainda que pendente de julgamento recurso de apelação, caso o locador preste a caução (artigo 64), o locatário terá prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel em função do mandado de despejo a ser expedido nos próprios autos.

Sobre a redução significativa do prazo para desocupação, Venosa explica:

“Geralmente, as ações renovatórias já são por si só demoradas, não se justificando mais o prazo de seis meses de permanência do locatário no imóvel. Nessa altura da desocupação, o inquilino teve tempo de sobra para tratar de sua mudança”⁵¹.

⁵¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Ed. Atlas, 2010. P. 354.

De se ressaltar que o locatário deverá pagar os aluguéis vencidos até a efetiva devolução do imóvel, através da entrega das chaves⁵².

Por seu turno, o artigo 75 dispôs sobre uma hipótese específica de não renovação do contrato de locação, a saber, proposta mais vantajosa de terceiro, definindo a solidariedade entre este terceiro, que será chamado para compor o pólo passivo da execução, e o locador no pagamento da indenização – fixação do *quantum* na sentença – ao locatário pela perda de seu fundo de comércio.

Fábio e Andréa Ranieri Hanada esclarecem:

“Na hipótese do locatário deixar de requerer a indenização acima prevista – que deveria ter sido feita quando instado a se manifestar sobre a contestação do locador –, poderá reclamá-la em ação própria. Enquanto não for paga a indenização, ou prestada fiança idônea, não poderá o locador reaver o imóvel”⁵³.

Encerrada a ação renovatória com o pagamento da indenização ao locatário pela perda do fundo de comércio, este ainda poderá verificar que o terceiro e/ou locador não cumpriram com a proposta apresentada inicialmente, seja pela não celebração do contrato, seja pela celebração do contrato em termos diversos daqueles propostos.

A lei silencia sobre a possibilidade de novo pedido de indenização pelo locatário, se verificado que o locador e o terceiro não entabularam contrato de locação nos exatos termos da proposta apresentada judicialmente.

Certo que esta verificação só correrá depois da desocupação do imóvel pelo locatário, que poderá pleitear nova indenização em ação própria em razão não da

⁵² STJ – Resp 72.116-RJ – 5ª Turma, Min. Edson Vidigal – j. 16/09/97.

⁵³ HANADA, Fábio; HANADA, Andréa Ranieri. *A Lei do Inquilinato*. São Paulo: Liv. Ed. Universitária de Direito, 2010. P. 424.

perda do fundo de comércio, mas sim em razão da nulidade do negócio fraudulento ou simulado. Contudo, a apreciação de seu pedido deverá levar em consideração a indenização já recebida quando da sentença que não renovou sua locação a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

Conclui-se, portanto, que coerente com o espírito célere da Lei de Locação, o recurso interposto contra sentença proferida em ação renovatória será recebido apenas no efeito devolutivo, o que permitirá a execução provisória do julgado com a conseqüente retomada do imóvel em caso de improcedência.

Independentemente do pedido de execução provisório, a parte interessada poderá requerer, nos mesmos autos, a execução das diferenças havidas entre os aluguéis pagos e aqueles fixados no curso do processo, arcando cada parte com as custas processuais adiantadas e honorários de seu respectivo patrono em razão da natureza negocial da ação renovatória, salvo se a sentença dispuser em sentido contrário.

5. AÇÕES RENOVATÓRIAS SUCESSIVAS

O artigo 74 da Lei 8.245/91 foi alterado pela Lei 12.112/09 com a finalidade de dirimir as dúvidas decorrentes da redação anterior. Veja-se.

REDAÇÃO DA LEI 8.245/91	REDAÇÃO DA LEI 12.112/09
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.	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.

Analisando o dispositivo em questão, verificamos que a primeira parte dele permanece inalterada: “não sendo renovada a locação”.

A inovação trazida pela Lei 8.245/91 foi mantida pela Lei 12.112/09 para conservar o espírito da lei e pacificar as dúvidas remanescentes em função da Lei Luvas. Explica-se.

A Lei de Luvas, sob a égide do Código de Processo Civil de 1939, admitia interpretação divergente na doutrina e jurisprudência à medida que o artigo 360 deste *Codex* preconizava que *“julgado improcedente o pedido de renovação do contrato, terá o locatário, para desocupar o imóvel, o prazo de seis meses, da data em que transitar em julgado a decisão”*.

Antes da Lei 8.245/91 havia grande discussão acerca do termo “julgado improcedente”. Ora, a improcedência depende de uma análise de mérito, logo, a não renovação por carência da ação (extinção sem julgamento de mérito) estava excluída da hipótese de execução provisória?

Acórdãos respondiam positivamente:

“A sentença que julga o autor carecedor de ação renovatória de locação não pode decretar a restituição do prédio, devendo os direitos contratuais se ater à Lei do Inquilinato e ao Código Civil. A natureza dúplice da renovatória só pode ser considerada para viabilizar a pronta desocupação do imóvel no caso de improcedência da ação”. (RT 634/126)

“Decretada, assim, a carência da ação, a relação jurídica passa a pertencer ao âmbito da Lei do Inquilinato e do Código Civil, não podendo ser concedida a decretação do despejo pleiteado em contestação”. (RT 622/153)

E negativamente:

“Locação – renovatória – carência decretada – prazo de seis meses para desocupação do imóvel – aplicação do art. 360 do CPC, por força do art. 1218, III do diploma processual vigente. Locação. Lei de Luvas. Renovatória inacolhida. Carência. Desocupação. Prazo de seis meses. Vigência do art. 360 do CPC anterior. Recurso não conhecido. 1. Negada a renovatória, com ou sem julgamento do mérito, o prazo de desocupação do imóvel é de seis meses. 2. Por força do art. 1218, III, do CPC, aplicável é a norma do art. 360 do diploma processual pretérito”. (STJ - RT 666/202)

A atual redação, portanto, dirimiu quaisquer dúvidas porventura ainda existentes ao determinar a possibilidade de execução provisória em caso de “não renovação”, não restringindo sua aplicação às hipóteses de julgamento com mérito.

De se ressaltar que se a não renovação do contrato de locação se der por carência de ação (contrato não estava em vigor há 5 anos) e o prazo do contrato não vencer no curso da demanda, não haverá de se falar em execução provisória até que findo o contrato de locação em questão, pois a retomada do bem depende de seu termo final, conforme decisão destacada abaixo:

“Se o locatário é carecedor da ação renovatória, porque a locação não está amparada pelo Dec. 24.150/34, mas pela Lei 6.649/79, **o pedido de retomada deduzido na defesa pelo locador com apoio na Lei de Luvas somente poderia ser feito após o término do contrato**, nos termos do art. 3º da Lei do Inquilinato”. (2º TACSP. Ap. 237.390-0 – 7ª Câmara. Rel. Gildo dos Santos) (g.n.)

A redação anterior (Lei 8.245/91) determinava, em caso de não renovação do contrato de locação, o prazo máximo de 6 (seis) meses para desocupação do imóvel, contados do trânsito em julgado da sentença, por entender que tal prazo não traria prejuízos a nenhuma das partes. Afinal, seria razoável ao locatário encontrar outro imóvel que atendesse suas necessidades neste prazo, bem como seria razoável ao locador esperar tal prazo já que continuaria recebendo o aluguel arbitrado até a efetiva entrega das chaves.

A execução provisória, todavia, dependia de pedido expresso formulado na contestação, requisito mantido pela redação atual.

A ausência de pedido na contestação não permitia – e continua a não permitir – a execução provisória nos próprios autos da ação renovatória, mas fazia com que o contrato de locação comercial passasse a vigorar por tempo indeterminado, o que

autorizava a propositura da ação de despejo para retomada do imóvel, inclusive por denúncia vazia.

A mudança mais significativa, entretanto, diz respeito ao prazo para desocupação do imóvel e o termo inicial de sua contagem.

O prazo de 6 (seis) meses fixado na redação anterior, como dito acima, foi escolhido pelo legislador por ser razoável para ambas as partes, mas estava sujeito à discricionariedade do Juízo, que podia fixar o tempo que fosse mais conveniente às partes, desde que não ultrapassado os 6 (seis) meses definidos pela Lei.

Referido prazo começaria a fluir imediatamente do trânsito em julgado da sentença ou acórdão sem que houvesse a necessidade de intimação pessoal do locatário, cabendo a expedição do competente mandado de despejo em caso de descumprimento.

José Carlos de Moraes Salles ratifica:

“Entendemos, ainda, que, *transitada em julgado a sentença* (ou o acórdão que a confirmou ou a modificou), o prazo estabelecido pelo juiz, com apoio no art. 74 da Lei 8.245/91, começará a fluir imediata e automaticamente, sem a necessidade de notificação do locatário. Vencido esse prazo, se o inquilino permanecer no imóvel, será expedido o competente mandado *de evacuando*, mediante requerimento do locador e a ser cumprido por oficial de justiça, com emprego de força policial, se o caso”⁵⁴.

O prazo de 6 (seis) meses para desocupação, fixado pela redação anterior da Lei de Locação, acabou se mostrando excessivo à medida que a média de duração da ação renovatória foi se revelando. Afinal, se a ação durasse aproximadamente 2 (dois) anos, o prazo para desocupação do imóvel favoreceria demasiadamente o

⁵⁴ SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. P. 343.

locatário em detrimento do locador, mormente se considerarmos que o termo inicial do prazo em questão era o trânsito em julgado da sentença ou acórdão, razão pela qual o legislador optou por reduzi-lo.

Considerando o quanto disposto no artigo 58, V da Lei de locação, os recursos interpostos contra as sentenças prolatadas em ação renovatória seriam recebidos apenas no efeito devolutivo, isto é, não suspendendo o prosseguimento da execução nos próprios autos.

Este procedimento poderia acarretar o fenômeno das “ações renovatórias sucessivas”, ou seja, o locatário continuaria interpondo recursos para impedir o trânsito em julgado, o que lhe permitiria continuar no imóvel por anos, até que pudesse ajuizar outra ação renovatória e assim sucessivamente.

O grande problema dessa cadeia de ação renovatória era que a segunda ou terceira fossem julgadas procedentes. Imagine-se: ajuizada a ação renovatória, esta fora julgada improcedente porquanto não comprovado o cumprimento integral do contrato de locação. O locatário, mesmo não tendo seu contrato renovado, interpõe recursos para impedir o trânsito em julgado. Tais recursos ficam pendentes de julgamento por quatro anos, permanecendo o locatário no imóvel. Assim, ainda na pendência de julgamento destes recursos, começa a fluir o prazo decadencial para propositura de outra ação renovatória que, ao final, é julgada procedente. Ora, incongruente renovar um contrato que ainda não se sabe será considerado válido ou não.

Para evitar que tal aberração jurídica acontecesse, a doutrina traçava a seguinte interpretação: não será possível a execução provisória da ação renovatória já que a regra especial (art. 74) prevalecerá sobre a geral (art. 58, V).

Sylvio Capanema explica:

“Abre-se, assim, uma importante exceção à regra geral do art. 58, inc. V, da lei, que eliminou o efeito suspensivo dos recursos interpostos nas ações derivadas da locação.

Não renovada a locação, e decretado o despejo, a apelação interposta pelo locatário suspenderá a execução da sentença, mantendo-se o vínculo, e inibindo-se a desocupação, até que transite em julgado a sentença.

[...]

Não cabe, portanto, a execução provisória da sentença, mesmo que se disponha o locador a prestar caução.

[...]

Mas é que, em se tratando de ação renovatória, em que está em causa a manutenção do ponto, do qual depende o fundo de comércio, dificilmente poderia o locatário ser ressarcido de todos os seus prejuízos, caso fosse obrigado a se mudar do local para outro. Nem sempre consegue o locatário recompor seu fundo empresarial, reconquistando a freguesia perdida, ou captando outra.

Daí nos parecer realmente perigoso que se execute o despejo, antes de apreciados todos os recursos que caibam ao locatário.

[...]

É evidente que a regra, embora acertada, vai se prestar a muitas chicanas, sendo provável que os advogados dos locatários, diante de uma sentença que lhes seja desfavorável e que tenha negado a renovação e decretado a desocupação do imóvel, interponham todos os recursos possíveis, ainda que flagrantemente protelatórios, só para evitar ou retardar o trânsito em julgado da sentença.

Caberá aos juízes coibir os abusos, aplicando os mecanismos legais inibidores da litigância de má-fé”⁵⁵.

José Carlos de Moraes Salles⁵⁶ e Gildo dos Santos⁵⁷ compartilham da mesma opinião, que nos parece a mais acertada em face da incoerência do texto legal da Lei 8.245/91. A jurisprudência acompanhava:

⁵⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009. P. 375.

⁵⁶ “Destarte, não poderá haver *execução provisória* da sentença, na ação renovatória, apesar de o inc. V do art. 58 da Lei 8.245/91 preceituar que “os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo”. É que sobre essa norma prevalece a *regra especial*, estabelecida no art. 74, que determina a fluência do prazo *após o trânsito em julgado da sentença de desocupação*”. José Carlos de Moraes Salles *in Ação Renovatória de Locação Empresarial cit.* P. 344.

⁵⁷ “Assim, o fato de a apelação ser recebida no efeito meramente devolutivo, contra a sentença que desacolhe a renovatória, não permite a sua execução provisória, em que pese a sistemática do estatuto processual”. Gildo dos Santos *in Locação e Despejo cit.* P. 627.

“Locação comercial – renovatória – recurso pendente – extração de carta de sentença – possibilidade – inutilidade do ato por incabível a execução provisória – exegese do art. 74 da Lei 8.245/91. Admissível a expedição de carta de sentença em ação renovatória pendente de recurso, ainda que se reconheça a inutilidade do ato, na medida em que a apelação interposta não apenas devolve à instância superior o conhecimento da lide, senão suspende a execução da decisão monocrática, conforme *mens legis* do art. 74 da lei inquilinária”. (2º TACSP. AgI 411.793 – 2ª Câmara. Rel. Andreatta Rizzo – j. 22.08.1994)

A nova redação do artigo 74 permite uma interpretação mais tranqüila no que tange ao termo inicial do prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, contados da prolação da sentença que não renovou o contrato de locação.

Assim o é porque a redação atual permite a convivência harmônica do quanto disposto no artigo 58, V e artigo 74. Ora, ainda que eventuais recursos sejam recebidos apenas no efeito devolutivo, a desnecessidade do trânsito em julgado reprime recursos de caráter meramente protelatório, o que torna mais célere o término da demanda.

Não obstante, revertida a sentença depois da desocupação do locatário, caberá a este executar a indenização fixada na sentença pela perda de seu fundo de comércio, nos termos expostos no capítulo anterior.

A redação do artigo 74 em debate foi alterada para adequar a possibilidade de execução provisória da sentença preferida em ação renovatória ao espírito célere da Lei de Locação.

Isto porque o prazo anterior (6 meses) mostrou-se deveras longo para o locador beneficiado com a improcedência da renovatória. Veja-se.

O locatário permanecerá no imóvel locado até a sentença, logo, pelo menos 2 (dois) anos após o término do contrato de locação. Não era razoável que ainda tivesse mais 6 (seis) meses para desocupação após o trânsito em julgado, o que, como já

vimos, certamente daria margem para que pleiteasse nova renovação em razão dos diversos recursos oponíveis.

Ainda que tais recursos fossem recebidos no duplo efeito, providência mais acertada no caso, frise-se, tal medida evitaria apenas o fenômeno das ações renovatórias sucessivas, mas o locatário continuaria no imóvel locado contra a vontade do locador, que seria privado de seu direito de propriedade até o julgamento do recurso.

Desta forma, a redução do prazo para desocupação do imóvel a alteração de seu termo inicial nos casos de não renovação do contrato de locação trouxeram novo fôlego ao instituto da execução provisória.

Além de solucionar os problemas técnicos advindos da redação anterior (ações renovatórias sucessivas), a nova sistemática imprimiu celeridade na entrega da prestação jurisdicional pleiteada sem, com isso, causar desequilíbrio entre as partes.

6. CONCLUSÃO

As relações locatícias sempre mereceram especial atenção do legislador por serem fundamentais para fomentar a economia nacional. Justamente em função disto, buscou-se, ao longo do tempo, aperfeiçoar as regras estabelecidas para regulá-las.

Diversas leis especiais regulamentaram as relações locatícias e os procedimentos a estas inerentes quando, em 1991, a Lei 8.245 unificou tais disposições e revogou todas as leis anteriores.

A evolução mais significativa, a meu ver, foi a promulgação da Lei 8.245/91, posteriormente alterada pela Lei 12.112/09. Explica-se.

Além de unificar os procedimentos esparsos que antes regulavam a Lei de Locação, a Lei 8.245/91 revogou o Decreto 24.150/34 conhecido como Lei de Luvas, incorporando em seu texto as disposições relativas à renovação de contrato de locação comercial.

A Lei de Luvas revogada dedicou especial atenção à locação comercial por entender que seu caráter econômico era de interesse geral e, portanto, o fundo de comércio merecia ser equiparado ao direito de propriedade.

Assim, a criação da Lei de Luvas considerou que:

- ❖ A desapropriação (por necessidade ou utilidade pública) limitou o direito de propriedade, permitindo que a legislação admitisse restrições sobre este;
- ❖ A relação entre proprietários e inquilinos devia ser regida por princípios uniformes e de equidade;
- ❖ A necessidade de regulamentação entre proprietários e inquilinos era imprescindível no que tange ao comércio e à indústria, já que o fundo de comércio se integra ao valor do imóvel;
- ❖ O Decreto 19.573/31 permitiu a rescisão dos contratos de arrendamento por prazo determinado;
- ❖ As condições e processo de prorrogação dos contratos de arrendamento de imóveis destinados a fins comerciais e industriais têm sido reconhecidas como imprescindíveis por outros países; e
- ❖ Um grande número de associações de classe, bem como a Assembléia Nacional Constituinte se pronunciaram pela necessidade da promulgação de uma lei reguladora do assunto.

A exposição de motivos para a criação do Decreto 24.150/34 deixa clara a preocupação do legislador com o equilíbrio entre o direito ao fundo de comércio e o direito à propriedade.

Esta preocupação foi traduzida quando da entrada em vigor da Lei 8.245/91 que “enxugou” os procedimentos cabíveis para a proteção do fundo de comércio.

No que tange à ação renovatória propriamente dita, o primeiro grande avanço trazido pela Lei 8.245/91 foi a ampliação de seu alcance, antes restrito às locações com finalidade industrial e comercial.

Atualmente qualquer locação destinada ao comércio faz jus à renovação desde que sua finalidade seja o lucro e estejam presentes os demais requisitos legais exigidos, a saber, (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Evidente, todavia, que a proteção ao fundo de comércio não pode se sobrepor aos direitos de propriedade do locador, razão pela qual a lei exige que locatário cumpra, além das condições expostas acima, uma série de requisitos para ver seu contrato renovado (art. 71):

[..]

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

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 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;

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;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Da mesma forma, em que pese a liberdade do locador para se defender da pretensão renovatória quanto à matéria de direito, a matéria de fato passível de

arguição estará adstrita às hipóteses legais especificadas no artigo 72 da Lei de Locação⁵⁸.

A Lei 8.245/91, anterior, portanto, ao Código Civil de 2002, foi alterada pela Lei 12.112/09 que, conforme demonstrado alhures, adequou a redação anterior às legislações posteriores ao início de sua vigência.

Neste diapasão, importa ressaltar que, apesar das demais alterações trazidas pela Lei 12.112/09, a que nos interessa é a reforma da redação do artigo 74.

Até o início da vigência da Lei 12.112/09, o artigo 74 determinava que *“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”*.

Percebera o legislador que tal redação tornava complexa uma situação relativamente simples, a possibilidade de execução provisória da sentença que julgou improcedente a pretensão renovatória.

A uma porque o prazo de 6 (seis) meses mostrava-se deveras excessivo para desocupação de um imóvel cuja ocupação já vinha sendo discutida a, pelo menos, um ou dois anos.

A duas porque o termo inicial do prazo concedido para a desocupação era o trânsito em julgado da sentença, o que só ocorreria quando o locatário esgotasse todos os recursos em todas as instâncias.

⁵⁸ Art. 72 – [...]

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

Ora, o julgamento dos recursos interpostos pelo locatário poderia demorar mais 5 (cinco) anos, o que, em tese, lhe daria o direito de pleitear novamente a renovação do contrato de locação cuja decisão ainda se encontrava pendente de julgamento.

Tal situação gerava um grave problema: a existência de ações renovatórias sucessivas perpetuadas pelo decurso do tempo e morosidade do Poder Judiciário.

Cumprе salientar que o locatário permaneceria no imóvel locado até o trânsito em julgado da sentença ou recurso, que seria recebido apenas no efeito devolutivo, o que trazia grande prejuízo ao locador.

Não obstante, ainda que recebido no duplo efeito, a execução provisória para a retomada do imóvel ficaria suspensa até o trânsito em julgado do recurso, o que permitiria que o locatário continuasse no imóvel contra a vontade do locador.

Tendo isto em vista, a Lei 12.112/09 alterou a redação do artigo 74 para determinar que:

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.

Desta forma, os benefícios antes desfrutados pelo locatário foram reduzidos e equilibrados ao direito do locador, que agora poderá reaver seu imóvel em 30 (trintas) dias contados da intimação da sentença, independentemente da pendência de julgamento de recurso.

Tal alteração nos permite concluir que a redação atual, além de melhor tecnicamente, possibilitou a execução provisória do julgado sem preterir uma parte à outra, conferindo primordial equilíbrio na relação entre as partes.

Assim, a nova Lei de Locação, com as alterações trazidas pela Lei 12.112/09, modernizou as disposições anteriores adequando-as à legislação vigente e trouxe mais agilidade aos procedimentos já previstos.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

<<http://www.tudosobreimoveis.com.br/conteudo.asp?t=1&id=589&sid=12&subid=110>>.

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. *Código das Locações Urbanas*. Volume III. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. 9ª edição. São Paulo: Editora Forense, 1997.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos* – vol. 1. São Paulo: Saraiva, 1993.

_____. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006.

FRANCO, J. Nascimento e GONDO, Niske. *Ação renovatória e ação revisional de aluguel*. 7ª edição. São Paulo: RT, 1990.

FRANCO, J. Nascimento. *Ação renovatória* 7ª edição. São Paulo: Editores Malheiros, 1994.

HANADA, Fábio; HANADA, Andréa Ranieri. *A Lei do Inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência*. 1ª edição. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2010.

PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação e Ações Locatícias*. São Paulo: Saraiva, 1997.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

8. BIBLIOGRAFIA

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. *Código das Locações Urbanas*. Volume III. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. 9ª edição. São Paulo: Editora Forense, 1997.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos* – vol. 1. São Paulo: Saraiva, 1993.

_____. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006.

FRANCO, J. Nascimento e GONDO, Niske. *Ação renovatória e ação revisional de aluguel*. 7ª edição. São Paulo: RT, 1990.

FRANCO, J. Nascimento. *Ação renovatória* 7ª edição. São Paulo: Editores Malheiros, 1994.

HANADA, Fábio; HANADA, Andréa Ranieri. *A Lei do Inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência*. 1ª edição. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2010.

PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação e Ações Locatícias*. São Paulo: Saraiva, 1997.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo*. 5ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 5ª edição. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010.