WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE PONTA GROSSA
SETOR DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO DAS RELAÇÕES SOCIAIS

MARTA AUER

A EFETIVIDADE DE ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 12.112/2009 À LEI DO INQUILINATO: EXONERAÇÃO DO FIADOR E LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO

PONTA GROSSA
2012

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

MARTA AUER

A EFETIVIDADE DE ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 12.112/2009 À LEI DO INQUILINATO: EXONERAÇÃO DO FIADOR E LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para a obtenção do título de Bacharel em Direito na Universidade Estadual de Ponta Grossa, sob a orientação do Prof. Ms. Rodrigo Simionato.

PONTA GROSSA
2012

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

MARTA AUER

A EFETIVIDADE DE ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 12.112/2009 À LEI DO INQUILINATO: EXONERAÇÃO DO FIADOR E LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para a obtenção do título de Bacharel em Direito, na Universidade Estadual de Ponta Grossa, sob a orientação do Prof. Ms. Rodrigo Simionato.

Ponta Grossa, 29 de outubro de 2012.

Prof. Ms. Rodrigo Simionato.– Orientador
Mestre em Ciências Jurídicas
Universidade Estadual de Ponta Grossa

Profª. Dra. Jeaneth Nunes Stefaniak
Doutora em Direito
Universidade Estadual de Ponta Grossa

Prof. Ms. João Paulo Capella Nascimento.
Mestre em Direito
Universidade Estadual de Ponta Grossa

Dedico esse trabalho a todas as pessoas que
direta ou indiretamente ajudaram para que ele fosse concluído.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, razão de tudo na minha vida. Minha família, meu esteio.

Aos meus amigos, sempre ao meu lado. Os meus colegas de classe pelos anos inesquecíveis de convívio.

A família Imobiliária Dourada que me fez crescer e me deu a oportunidade de me tornar a profissional que sou.

E por último e não menos importante a meus professores, tanto do curso de Licenciatura em História quanto aos professores do curso de Direito, em especial meu orientador Rodrigo Simionato, e a todos os que participaram da construção desse trabalho.

O objetivo do direito é a paz (...) A vida do direito é a luta (...) (...) a justiça segura, numa das mãos, a balança, com a qual pesa o direito, e na outra a espada, com a qual o defende.
A espada sem a balança é a força bruta, a balança sem a espada é a fraqueza do direito.
Ambas se completam e o verdadeiro estado de direito só existe onde a força, com a qual a justiça empunha a espada, usa a mesma destreza com que maneja a balança.
O direito é um labor contínuo (...).

(Rudolf Von Ihering - A luta pelo direito)

AUER, Marta. **A EFETIVIDADE DE ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 12.112/2009 À LEI DO INQUILINATO: EXONERAÇÃO DO FIADOR E LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO.** 2012. Bacharelado em Direito. Universidade Estadual de Ponta Grossa. (Professor orientador: Prof. Ms. Rodrigo Simionato, Banca examinadora: Profª. Ms. Jeaneth Nunes Stefaniak e Prof. Ms. João Paulo Capella Nascimento).

RESUMO

O objetivo do presente trabalho é a desenvolver um raciocínio que parte da abordagem bibliográfica acerca da posse e da propriedade, tratando a propriedade como instituto jurídico do Direito Constitucional e como instituto jurídico do Direito Civil e analisando a posse sob o aspecto da posse direta e indireta, bem como uma análise acerca da teoria dos contratos e, em específico, análise dos Contratos de Locação para ai chegarmos ao estudo acerca das chamadas "Leis de Locação" que antecederam a atual 8.245/91 para ai sim chegarmos ao tema central que é o estudo das principais mudanças trazidas na Lei do Inquilinato com a edição da Lei 12.112/2009 bem como a efetividade das alterações por ela introduzidas, por meio da bibliografia que se dispões sobre o assunto.

PALAVRAS-CHAVE: posse, propriedade, função social da propriedade, Lei do Inquilinato, efetividade.

AUER, Marta. **A EFETIVIDADE DE ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 12.112/2009 À LEI DO INQUILINATO: EXONERAÇÃO DO FIADOR E LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO.** 2012. Bacharelado em Direito. Universidade Estadual de Ponta Grossa. (Professor orientador: Prof. Ms. Rodrigo Simionato, Banca examinadora: Profª. Ms. Jeaneth Nunes Stefaniak e Prof. Ms. João Paulo Capella Nascimento).

ABSTRACT

The goal of this work is to develop a reasoning approach that part of literature about the possession and ownership, treating the property as a legal institution of constitutional law and how legal institution of civil law and analyzing the possession under the aspect of direct and indirect ownership as well as an analysis on the theory of contracts and, in particular, analysis of Leasing Contracts for ai get to study on so-called "Laws of Lease" leading up to the current 8.245/91 oh yes we come to the central theme is that the study of the major changes brought in Tenant Act with the enactment of Law 12.112/2009 well as the effectiveness of the changes it introduced, through which disposes bibliography on the subject.

KEYWORDS: possession, property, social function of property, Tenant Law, effectiveness.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 9

1 POSSE E PROPRIEDADE 14
1.1 POSSE 14
1.1.1 Posse Direta 17
1.1.2 Posse Indireta 18
1.2 PROPRIEDADE 19
1.2.1 Direito de Propriedade como instituto jurídico do Direito Constitucional 20
1.2.2 Direito de Propriedade como instituto jurídico do Direito Civil - propriedade imóvel .. 21
1.2.2.1 Aquisição de bem imóvel por Registro do Título 22

2 CONTRATOS 24
2.1 CONTRATOS DE LOCAÇÃO 24
2.2 EVOLUÇÃO LEGAL DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO 26
2.2.1 Lei 8.245/1991 30
2.2.2 O advento da Lei 12.112/2009 31

3 A CHAMADA "NOVA LEI DE LOCAÇÕES" 33
3.1 EXPRESSA PERMISSÃO PARA QUE O FIADOR SE EXONERE APÓS O PRAZO CONTRATUAL SE HOUVER PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO 34
3.2 LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO: INCLUSÃO DE NOVOS CASOS 36

CONSIDERAÇÕES FINAIS 41

REFERÊNCIAS 44

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

INTRODUÇÃO

O instituto da locação é o contrato pelo qual o locador obriga-se a ceder o uso e o gozo da coisa locada ao locatário. Nas palavras de Orlando Gomes: *"Tão velho como a sociedade humana e tão necessário como a própria lei, o contrato se confunde com as origens do Direito."* [1] Ou ainda como se refere Brunno Pandori Giancoli*: "A locação representa um das principais relações contratuais da atualidade."*[2]

O instituto da locação é proveniente da *locatio conductio rei* do direito romano.[3]

No presente trabalho a proposta fora avaliar a Lei do Inquilinato sob a ótica das alterações inseridas neste instituto pela Lei 12.112/2009 com a utilização de bibliografia, artigos e comentários acerca da Lei do Inquilinato, sua evolução e modificações advindas com o mencionado diploma, partindo da hipótese de que, em regra, as relações locatícias pouco se alteraram com o novel diploma.

Para atingir tal objetivo central, partimos da abordagem bibliográfica acerca da posse e da propriedade, abordando a propriedade como instituto jurídico do Direito Constitucional e como instituto jurídico do Direito Civil, especificamente a propriedade imóvel, e analisando a posse sob o aspecto da posse direta e indireta.

Instituto de grande importância, celebrando-se o contrato de locação, opera-se o fenômeno do desdobramento da posse, pelo qual o locador mantém para si a posse indireta sobre o imóvel, transferindo ao locatário a posse direta, assim permanecendo até o fim da relação locatícia.[4] Segundo preceituam os historiadores do direito, a locação, depois da troca, é o mais antigo dos contratos.[5]

Seguindo nossa abordagem rumo ao tema central, perquirimos de forma não tão aprofundada acerca da teoria dos contratos e, em específico, análise dos Contratos de Locação.

Existe controvérsia acerca de qual teria sido a mais antiga espécie de locação: se a locação de imóveis ou a locação da força humana e de animais. No Brasil, antes da proclamação

---

[1] GOMES, Orlando. *Contratos.* Atualizado por Humberto Theodoro Júnior. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 20.
[2] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9
[3] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 493.
[4] GIANCOLI; FIGUEIREDO, *Loc. cit.*
[5]RIBEIRO, Arnaldo de Souza. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613>. Acesso em 15 de junho de 2011.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

da República, o contrato de locação era regido por disposições diversas contidas nas Ordenações Portuguesas.

Dos contratos, chegamos até o estudo / levantamento acerca das chamadas "Leis de Locação" que antecederam a 8.245/9.

A primeira Lei genuinamente locativa do Brasil foi a Lei n. 4.403, de 22 de dezembro de 1921, que surgiu no governo de Epitácio Pessoa e trazia em seu bojo sinais da decisiva intervenção do Estado neste instituto.[6]

Tamanho era o poder de coercibilidade dessa Lei do Inquilinato que já se prescrevia que suas disposições alcançariam as partes, mesmo que não houvessem sido estipuladas por escrito as relações entre locador e locatários de prédios urbanos. Isto é, não havia necessidade de contrato escrito, bastando um contrato verbal para caracterizar essa locação.[7]

Em constante evolução legislativa, em 28 de dezembro de 1922, foi sancionada a segunda Lei do Inquilinato brasileira e após a Revolução de 30, com os novos contornos apresentados pelo agravamento da crise na economia nacional e internacional, o então Governo Provisório, de Getúlio Vargas, baixou o Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, que regulamentava as condições e processo de renovação de contratos de locação de imóveis comerciais e industriais, o qual foi revogado pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. [8]

A Lei nº 8.245/91, como um novo estatuto da locação de imóvel urbano, veio em boa hora, pois a locação no Brasil nesse período se caracterizava pela multiplicidade de leis, como se poderá verificar no decorrer deste trabalho, em constantes alterações, provocando dúvidas, gerando sérios prejuízos às partes. Ainda, abordaremos de forma sucinta as principais mudanças trazidas pela Lei 8.245/1991, o âmbito de seu surgimento e impacto no regulamento dos contratos de locação.

Maria Helena Diniz assegura que mediante a instabilidade legislativa, o maior prejudicado foi o locatário, pois, apesar de sempre expor como objetivo primordial a proteção do inquilino, que contratualmente está em posição menos privilegiada, vieram muitas normas que na verdade o lesaram no sentido de retirarem certos benefícios ou vantagens do locador, gerando um ambiente de insegurança e consequentemente escassez de moradia e crescimento de população urbana, sem moradia.[9]

---

[6] RIBEIRO, Arnaldo de Souza. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613>. Acesso em 15 de junho de 2011.
[7] RIBEIRO, *loc. cit.*
[8] RIBEIRO, *loc. cit.*
[9] DINIZ. Maria helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada.* São Paulo: Saraiva, 1997.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Neste ponto, depois de pouco mais de 18 anos de vigência da Lei nº 8.245/91, ocasionado por mudanças sociais, econômicas e de mercado, poderemos verificar de maneira sutil a conjuntura que culminou com a edição da Lei 12.112/2009 bem como a efetividade das alterações por ela introduzidas.

Em 25 de janeiro de 2010 começou a valer novas regras para aluguéis de imóveis trazidas pela Lei 12.112/2009. [10] Nos termos da justificação do projeto do Deputado José Carlos Araújo, verificou-se "a necessidade de se promover aperfeiçoamentos nesse diploma legal. Isto se justifica em função das modificações advindas com o Código Civil que entrou em vigor em 2003, das mudanças nas regras processuais que foram aprovadas nesse período e da alentada jurisprudência acumulada com as interpretações decorrentes dos conflitos jurídicos estabelecidos entre as partes." [11]

Para alguns autores a alteração da lei fez-se necessária levando-se em conta o grande número de locações celebradas em nosso país.[12] Para outros, a Lei do Inquilinato sofreu alterações que visavam aumentar a oferta de imóveis, facilitar a locação e dar maior segurança jurídica aos locadores. [13]

Acredita-se que provas incontestáveis desta assertiva encontram-se na "nova lei" sendo que dentre elas, teria havido a simplificação do processo de despejo para torná-lo célere e assim, promover segurança e justiça social e, junto disso, havia a previsão de que os valores dos aluguéis caiam dada a maior acessibilidade e proteção contratual. As regras ficariam mais claras e atualizadas.[14]

De todas as alterações (entenda-se também adaptações) advindas ao diploma legal, foram elencados duas especificamente para serem tratados no presente trabalho, quais sejam: a exoneração do fiador e a liminar nos processos judiciais de despejo. Essa escolha foi apenas uma questão didática, visto que não seria possível abordar todas as alterações de forma satisfativa, incluindo-se aqui a falta de doutrina que debata o tema, a não ser meras obras

---

[10] RALDI, Marcelo Augusto Raldi. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.

[11] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Comentários às alterações da lei do inquilinato: lei 12.112 de 09.12.2009.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

[12] VASCONCELOS, José Cláudio Torres. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato.* Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2010. p. 33.

[13] Disponível em <http://almanaquedobem.com/2010/01/25/conheca-a-nova-lei-do-inquilinato-que-entra-em-vigor-hoje/> Acesso em 15 de junho de 2011.

[14] _____. *Conheça a nova lei do Inquilinato, que entra em vigor hoje!* Disponível em < http://almanaquedobem.com/2010/01/25/conheca-a-nova-lei-do-inquilinato-que-entra-em-vigor-hoje/>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

enumerativas das alterações, além de tratar de duas questões que levantam muitas discussões por refletirem em pontos sensíveis da relação locatícia.

No que diz respeito a liminar nos processos judiciais de despejo, como veremos, esta alteração trata da questão do prazo que teria o inquilino para deixar o imóvel alugado em caso de inadimplemento. Antes (da Lei 12.112/2009) o inquilino podia protelar a devolução do imóvel e em muitos casos por um prazo que geralmente ultrapassa um ano. Com as alterações na legislação, dispõe-se que esse prazo se reduziria a no máximo 45 dias. A ação deve ser resolvida em primeira instância na Justiça: em 15 dias deve ser concedida a ordem de despejo, sendo que a partir daí o inquilino tem 30 dias para sair do imóvel (antes, o prazo era de seis meses), sendo que independe, a lei trata igualmente imóveis comerciais ou residenciais.[15]

Ainda na questão que envolve a liminar inseriu-se a possibilidade de um contrato de locação ser celebrado sem garantia. Ora, se um inquilino provar sua capacidade de pagamento, mostrando comprovantes de emprego e rendimento, títulos de propriedade, emprego e certidões para averiguação do seu cadastro, segundo Claudio Gradilone não há fundamento para exigir de clientes com esse perfil uma garantia locatícia.[16]

Nesses contratos sem garantia, isto é, sem fiador, caução, seguro-fiança ou qualquer outra garantia locatícia, o inquilino que deixar de pagar o aluguel será obrigado a sair do imóvel, nos moldes acima descritos.

Segundo essa "garantia", os defensores dos benefícios da nova lei afirmam que muitos proprietários deveriam abrir mão da exigência de um fiador, facilitando a locação, com o respaldo de que, em caso de inadimplência, a retomada do imóvel será célere e os prejuízos assim amenizados. [17] A expectativa era de que, a médio prazo, se aumentasse a oferta de aluguéis, com as garantias que os proprietários passam a ter com as novas medidas.[18]

Com relação à exoneração do fiador, a nova lei prescreve ainda que o fiador poderá deixar o contrato, caso haja separação do casal de inquilinos, morte do locatário ou ao fim do prazo inicial do contrato. Nesse caso, o fiador continuará responsável pela fiança durante o período de 120 dias após a notificação do locador. O inquilino tem o mesmo prazo para apresentar novo fiador, ou nova modalidade de fiança, e, caso não o faça, também é passível de

---

[15] *Nova lei do inquilinato 2010.* Disponível em <http://veja.abril.com.br/perguntas-respostas/nova-lei-inquilinato-2010.shtml>. Acesso em 15 de junho de 2011.

[16] GRADILONE, Claudio**.** *Nova lei do inquilinato impede exigência de fiador e também seguro-depósito*. Disponível em <http://colunistas.ig.com.br/seudinheiro/2010/02/22/nova-lei-do-inquilinato-impede-exigencia-de-fiador-e-tambem-seguro-deposito/>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

[17] *Nova lei do inquilinato 2010. op .cit.*

[18] *Nova Lei do Inquilinato deve aumentar volume de ofertas no bairro.* Disponível em < http://www.jornaldoburitis.com.br/noticia.php?id=1293>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

sofrer ação de despejo, inclusive adequando-se aos requisitos que o sujeitam a liminar de despejo por não ter mais um contrato com garantias.

Com as alterações a Lei do Inquilinato a grande aposta dos especialistas foi a de que os valores dos alugueis iriam baixar, porque as facilidades na locação tornariam a oferta de imóveis para locação maior que a procura, o que influenciaria nos valores. Ampliação na oferta porque os especialistas apostavam que a lei daria maior segurança aos proprietários ao ofertar a diminuição dos prazos e processos para despejo e retomada do imóvel muito mais célere.[19]

As alterações trazidas pela Lei 12.112/2009 à Lei do Inquilinato promete maior agilidade e flexibilidade aos contratos, teoricamente facilitando a locação e, em caso de quebra contratual, a retomado do imóvel por parte do locador de maneira mais fácil por prometer uma ação de despejo mais efetiva e célere e a possibilidade do fiador quebrar este compromisso contratual dentro das normas e condições pela lei estabelecidas.

São esses os temas que serão abordados no decorrer deste trabalho e que passaremos a expor.

---

[19] *Nova lei do inquilinato 2010.* Disponível em <http://veja.abril.com.br/perguntas-respostas/nova-lei-inquilinato-2010.shtml>. Acesso em 15 de junho de 2011.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

1 POSSE E PROPRIEDADE

1.1 POSSE

Autores como Maria Helena Diniz, consideram árdua a tarefa de definir o vocábulo posse, até porque o mesmo muitas vezes é utilizado ou empregado em sentido impróprio. Tratar-se-ia o instituto da posse como um dos mais controvertidos de todo o Direito, não apenas do Direto Civil. [20]

Podemos aqui retomar discussão clássica acerca da teoria da posse entre Savigny e Ihering.

Savigny é o autor da chamada *Teoria Subjetiva* da posse na qual acentua o estado de espírito do possuidor, sobre sua vontade de se comportar como titular do direito.[21] Portanto, para este autor, a posse supõe a existência de dois elementos essenciais: *corpus* e *animus*. [22]

Nas palavras de Pedro Elias Avvad: "Ao lado do *corpus* – que é o cumprimento dos atos que correspondem ao exercício do direito -, a vontade que deve ter o possuidor é o *animus*."[23]

Ou seja, seriam dois os elementos constitutivos da posse: o elemento físico, *corpus*, sem o qual não existe posse (e na sua forma mais típica, compreende a possibilidade de ter contato direto e físico com a coisa) e o *animus* que é a intenção de possuir a coisa, exercer sobre ela um direito de propriedade (elemento que distingue, para Savigny, o possuidor do simples detentor).[24]

Em meados do século XIX, a teoria de Savigny foi contestada por um de seus discípulos, Ihering. Para ele para constituir a posse basta o poder sobre a coisa, o *corpus*, deixando para um segundo plano o *animus* que considera elemento de escasso valor, longe de ser essencial.[25]

---

[20] DINIZ. Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.* 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 33.
[21] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 31.
[22] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 40.
[23] AVVAD, *op. cit.,* p. 31.
[24] VENOSA, *op. cit.*, p. 40.
[25] AVVAD, *op. cit.,* p. 32.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Essa teoria foi denominada *objetiva*, sendo que para Ihering o importante é fixar o destino econômico da coisa, sendo que o possuidor comporta-se como faria o proprietário levando-se a concluir que o *animus* está integrado ao conceito de *corpus*.[26]

Ora, dessa discussão Pedro Elias Avvad demonstra que ambas as teorias deram a posse a configuração que ele tem até hoje, sendo que existem inúmeras teorias, sem a mesma importância das mencionadas, que só fazem aumentar as controvérsias sobre o tema posse.[27]

Segundo Silvio de Salvo Venosa[28], na concepção mais aceita, o vocábulo *posse* provém de *possidere*; ao verbo *sedere* apõem-se o prefixo enfático *por*. Nesse sentido, *posse* prende-se ao poder físico de alguém sobre a coisa. Posse é ter a coisa para si, em seu poder.

Pedro Elias Avvad compartilha da ideia de ausência na uniformidade na conceituação da posse. [29]

Fábio Ulhoa Coelho define: "Posse é o exercício de fato de um ou mais poderes característicos do direito de propriedade." [30]

Maria Helena Diniz diz ainda que a posse apresenta-se na ordem jurídica como um todo unitário; não obstante, próprio ordenamento jurídico traça normas a respeito do seu caráter, que vem a ser a modalidade pela qual a relação possessória se apresenta na vida jurídica.[31]

Carlos Roberto Gonçalves, citando Caio Mário da Silva Pereira, descreve que:

> "Não obstante os diferentes entendimentos, "em todas as escolas está sempre em foco a ideia de uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a. É assim que procede o dono em relação ao que é seu; é assim que faz o que tem apenas a fruição juridicamente cedida por outrem (locatário, comodatário, usufrutuário); é assim que se porta o que zela por coisa alheia (administrador, inventariante, síndico); é assim que age o que se utiliza de coisa móvel ou imóvel, para dela sacar proveito ou vantagem (usufrutuário). Em toda posse há, pois, uma coisa e uma vontade, traduzindo a relação de fruição"." [32]

Já Roberto Senise Lisboa se refere à posse como o estado de quem frui uma coisa, mas tal qual os demais autores, também considera o instituto da posse como um dos temas mais

---

[26] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 40.
[27] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 33.
[28] VENOSA, *op. cit.*, p. 30.
[29] AVVAD, *op. cit.* p. 27.
[30] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 26.
[31] DINIZ. Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.* 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 51.
[32] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 59.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

polêmicos no estudo da ciência jurídica. [33] Apesar de ser considerado um tema de difícil conceituação e precisão, nenhum dos autores diverge muito acerca de seu conceito.

Tanto o é que o artigo 1.196 do Código Civil, direta ou indiretamente, nos trás um conceito de posse quando diz que o possuidor é: *"todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade"*.

Mas apesar de toda a polêmica acerca do tema, por ora nos interessa que a posse é o fato que possibilita o exercício do direito de propriedade. "Quem não tem posse não pode utilizar- se da coisa." [34]

Carlos Roberto Gonçalves descreve a posse como poder de dispor fisicamente da coisa com intenção de dono, comportando-se o possuidor em relação a ela como proprietário.[35]

Fábio Ulhoa Coelho expõe que o possuidor pode ser, e muitas vezes é também o titular do direito de propriedade ressaltando que, mesmo não sendo proprietário, o possuidor tem certos direitos tutelados pela ordem jurídica. [36] Ora, o ordenamento jurídico não ressalva apenas os direitos do proprietário da coisa, mas também os direitos de quem a possui.

Posse e propriedade são conceitos distintos, mas têm elementos comuns, como por exemplo, a submissão da coisa à vontade da pessoa. A posse é a forma ordinária de ser exercido o direito de propriedade, existindo assim a presunção de ser o possuidor da coisa seu proprietário. Presunção essa que cessa assim que o possuidor declare que ele possui outro título, tal como comodatário, depositário, representante do proprietário, locatário, etc.

A posse é considerada um poder de fato sobre a coisa, juridicamente protegido. O que a difere da propriedade, que é direito somente se adquirido por título justo e de acordo com as formas instituídas no ordenamento. Indício de sua existência. [37]

Poderia se dizer até que a posse está entre, de um lado, a propriedade (direito fundamental amplamente protegido, inclusive no plano constitucional) e de outro lado, a detenção (que comporta apenas a autotutela, ou seja, o legítimo afastamento de ameaça por desforço imediato do próprio detentor) como indica Fábio Ulhoa Coelho. [38]

---

[33] LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil, volume 4.* 3. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005. p. 71

[34] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 30.

[35] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 60.

[36] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 26

[37] VENOSA, *op. cit.,* p. 165.

[38] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 26.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Portanto, a posse deve ser protegida por ser ela a exteriorização da propriedade. As modalidades da posse variam de acordo com as relações possessórias, conforme elas se apresentam. Essas relações irão determinar e caracterizar as classificações da posse. Da natureza e espécie de posse decorrem variados e diversos efeitos. [39] Portanto, a classificação da posse tem importância na definição dos direitos titulados pelo possuidor.[40]

1.1.1 Posse direta

Para Pedro Elias Avvad, posso direta é imediata e, em geral, decorrente do exercício do domínio.[41]

Também chamada de subordinada, titulada pelo não proprietário que, nas palavras de Fábio Uhoa Coelho, por força de contrato ou direito real, passa a possuir legitimamente algum bem.[42]

O proprietário ou titular de um direito real pode usar e gozar a coisa objeto de seu direito, direta e pessoalmente, exercitando assim todos os poderes que informam o seu direito. [43] Porém, como não é o proprietário, não tem direito de dispor da coisa, direito este reservado apenas ao proprietário.

Autores, dentre eles Roberto Senise Lisboa, classificam como possuidor direto o que recebe o bem e tem o contato "físico" com a coisa ou possui algum direito real sobre uma coisa alheia.[44]

O possuidor direto recebe o bem em virtude de direito real, pessoal ou de contrato.[45] A posse direta é sempre *temporária,* baseia-se numa relação transitória de direito. A lei ou o contrato, regra geral, é que definirá a forma e o lapso temporal dessa posse direta.

Assim a posse direta do locatário existe enquanto durar a locação. Extinta a locação, o proprietário, que era possuidor indireto, readquire a posse direta. A posse direta é, ainda,

---

[39] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 55.
[40] COELHO, *op. cit*. p. 34.
[41] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 37.
[42] COELHO, *op. cit*. p. 34.
[43] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 80.
[44] LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil, volume 4.* 3. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005. p. 72
[45] DINIZ. Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.* 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 55.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

derivada, por que procede de alguém que, no exemplo dado, seria o locador, exigindo sempre um intermediário. O locatário exerce a posse direta por concessão do locador, que para si mantém a posse indireta, uma não anulando a outra, ambas coexistindo no tempo e no espaço. [46]

1.1.2 Posse indireta

Possuidor indireto é o proprietário da coisa, do bem. Nas palavras de Roberto Senise Lisboa, a posse indireta é exercida por quem é proprietário da coisa, quando ela se encontra sob a posse direta de outrem. [47] Ou seja, possuidor indireto é o dono ou assemelhado que entrega seu bem a outrem. São os negócios jurídicos que transferem a outra pessoa que não o proprietário, o direito de usar a coisa.[48]

Mais uma vez nos reportamos aos contratos de locação: é o inquilino que por força de um negócio jurídico (a locação imóvel) se encontra na posse direta do bem, sendo que o locador / proprietário mantém para si a posse indireta enquanto o imóvel estiver com o inquilino / locatário.[49] O proprietário exerce posse indireta, como conseqüência de seu domínio.[50] O possuidor indireto cede o uso do bem em virtude de direito real, pessoal ou de contrato. [51]

Ainda mantendo o exemplo do Contrato de locação, como se refere Fábio Ulhoa Coelho, o locador, que em geral é o proprietário do imóvel, não perde por completo a posse do bem locado, na medida em que tem a obrigação legal de defendê-la contra a turbação ou esbulho perpetrado contra terceiro. Obviamente que sua posse é diferente da posse exercida pelo locatário, ele tendo a posse indireta (também chamada de autônoma ou imediata). [52]

1.2 PROPRIEDADE

---

[46] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 61.
[47] LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil, volume 4.* 3. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005. p. 72.
[48] GONÇALVES, *op. cit*. p. 80.
[49] LISBOA, *op. cit.,* p. 71
[50] GONÇALVES, *op. cit.* p. 61.
[51] DINIZ, *op. cit.,* p. 55.
[52] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 34.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Para Pedro Elias Avvad, a propriedade é a questão central do direito das coisas.[53] O direito de propriedade é considerado o mais importante dos direitos reais pela doutrina. [54] Reforçando essa idéia, podemos verificar que os demais institutos desse ramo do direito civil se definem como exteriorização (posse), desdobramento (usufruto, uso, etc.) ou limitação (servidão e direitos reais de garantia) do direito e propriedade. Para Silvo de Salvo Venosa o direito de propriedade é o direito mais amplo da pessoa em relação à coisa. "... não existe direito real mais amplo que a propriedade". [55]

Pedro Elias Avvad categoricamente afirma que sua importância transcende os limites de uma simples classificação como "o direito real por excelência", mas como base e essência do próprio Direito privado, que repercute em muitos outros ramos e nas atividades humana. [56] "Propriedade é o poder completo sobre determinada coisa." [57]

Propriedade, do latim *proprietas*, derivada da *proprius*, significando "o que pertence a uma pessoa".[58]

Nas palavras de Roberto Senise Lisboa, a propriedade de direito real vincula a coisa a um sujeito de direito. [59] Para Carlos Roberto Gonçalves a propriedade também se trata do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas.[60]

Nosso atual Código Civil em seu art. 1.228 prescreve: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

A propriedade fica submetida ao poder de senhorio do seu titular. Porém, analisado isoladamente poderia erroneamente se concluir que se trata de um direito absoluto. Isso não é verdade, uma vez que no decorrer do próprio Código Civil são elencadas inúmeras restrições desse direito. Porém, de maior relevância é o tratamento dado pela Constituição a esse direito

---

[53] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 59.
[54] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 73.
[55] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 36.
[56] AVVAD, *op. cit.,* p. 59.
[57] LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil, volume 4.* 3. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005. p. 159
[58] AVVAD, *op. cit.,* p. 59.
[59] LISBOA, *op. cit.,* p. 159
[60] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 205.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

e suas limitações, pois além de característica Civil, tem propriedade hodiernamente grande relevância Constitucional.

1.2.1 Direito de Propriedade como Instituto Jurídico do Direito Constitucional

A gestão da propriedade imóvel, a moradia e o uso adequado da terra passaram a ser a grande questão do século XX, e mais ainda no século XXI devido ao crescimento populacional e o empobrecimento geral das nações.[61] Cada vez mais o Estado intervém nos meios de produção e da propriedade privada com uma forte tendência socializante do Estado capitalista.

Nossa Constituição assegura o direito de propriedade, que deverá atender à sua função social, nos exatos termos dos arts. 182, § 2º e 186 da CF/88. Portanto, o direito de propriedade não é absoluto, visto que a propriedade poderá ser desapropriada por necessidade ou utilidade pública, dentre outras medidas que podem ser adotadas tendo como objetivo o interesse público e o atendimento da função social da propriedade.[62]

Carlos Roberto Gonçalves dispõe que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, fazendo com que a posse seja interpretada de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária. Isso faz com que o conceito de propriedade seja dinâmico. [63]

Na visão de Fábio Ulhoa Coelho, quando surgiu a concepção ideológica da propriedade subordinada à função social, diversas outras limitações se levantaram, elencando o autor: "(...) referentes à proteção do patrimônio histórico e cultural (tombamento), à organização do espaço urbano (zoneamento), `sustentação ambiental, à segurança publica, à higiene e outros valores." [64]

A socialização do direito está expressa na *Carta Magna* e a *função social da propriedade* é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. [65]

---

[61] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010 p. 167.
[62] LENZA, Pedro. *Direito Constitucional Esquematizado.* 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 166.
[63] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p.206.
[64] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 72.
[65] DINIZ. Maria Helena. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p 107.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

A proteção constitucional dada a propriedade se justifica, como aborda Fábio Ulhoa Coelho, por ser ela, ao lado da garantia de emprego e do salário justo, e dos serviços públicos, *um* dos meios de os sujeitos proverem seu sustento e o de sua família.[66]

Ao determinar que a propriedade cumpra também sua função social, a Constituição prestigia os interesses dos não proprietários que podem ser afetados pelo exercício do poder de propriedade.[67]

Portanto, há limitações ao direito de propriedade oriundas da natureza do direito de propriedade ou de imposições legais com o intuito de coibir abusos e impedir que o exercício do direito de propriedade acarrete prejuízo ao bem estar social, permitindo o desempenho da função social da propriedade, preconizado pela CF / 88, arts. 5º, XXIII, 187, 185 parágrafo único, 186, 182 parágrafo 2º e 170 III, assim como previsões específicas, tal qual o art. 225 e parágrafos da CF / 88 que a limitam em relação ao meio ambiente. [68]

1.2.2 Direito de Propriedade como Instituto Jurídico do Direito Civil – Propriedade Imóvel

Imóveis, conforme definido no Código Civil em seu art. 79. "São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente."

A propriedade imobiliária tem grande relevância em nossa sociedade por remeter a ideia de ter uma moradia. Imóvel são os bens listados no art. 79 do Código Civil: "São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente."

Há três grandes modos de aquisição da propriedade imóvel: usucapião, que consiste no exercício de posse durante certo tempo de bem, atendidas as condições da lei, o registro de imóveis, que corresponde ao modo mais usual na atualidade, e a aquisição por acessão que deriva de fatos jurídicos relacionados à transformação física do bem imóvel. [69]

Para o estudo a que nos propomos, daremos ênfase à aquisição por *Registro do Título*.

1.2.2.1 Aquisição de Bem Imóvel por Registro de Título

---

[66] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 72
[67] COELHO, *loc. cit.*
[68] DINIZ, *op. cit.,* p 107.
[69] COELHO, *op. cit.,* p. 96.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

A propriedade imobiliária é objeto de uma disciplina jurídica extremamente formal, dada a relevância do tema. O contrato, por exemplo, não opera a transmissão do imóvel.[70] Como se refere Fábio Ulhoa Coelho, dono de certo imóvel é o sujeito identificado como tal no registro imobiliário, e nenhum outro.[71]

Maria Helena Diniz expõe que se faz necessária a presença do Estado por intermédio do serventuário que faz este registro público, sem o qual não há transferência da propriedade. O simples negócio jurídico não transfere a propriedade.[72]

Essa disposição verifica-se no art. 1.245 do Código Civil que prescreve:

> Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Os efeitos do registro do título, tal como listou Patrícia Donzele Cielo[73] e Pedro Elias Avvad [74], são:

a) *Publicidade:* conferida pelo Estado por meio de seu órgão competente, tornando conhecido o direito de propriedade. Pelo registro é que uma pessoa toma conhecimento das vicissitudes por que passa o imóvel, bem como terceiros não são obrigados a conhecer senão o que dos livros respectivos ficar constando[75].

b) *Legalidade:* do direito do proprietário, uma vez que o oficial só efetua o registro quando não encontra qualquer irregularidade nos documentos apresentados;

c) *Força probande:* que se funda na fé pública do registro, visto haver presunção advinda do §2º do art. 1.245 do Código Civil de ser o direito real daquele em cujo nome se fez o assento.

> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

---

[70] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 84.
[71] COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 103.6
[72] DINIZ. Maria Helena. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p 131.
[73] CIELO, Patrícia Donzele. *Efeitos do registro de imóveis.* Disponível em <http://profpatriciadonzele .blogspot.com.br/2011/09/efeitos-do-registro-de-imoveis.html>. Acesso em 20 de setembro de 2012.
[74] AVVAD, *op. cit*. p. 294.
[75] CIELO, *op. cit.*

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Portanto, é valido o direito ali inscrito.

d) *Continuidade:* já que constitui o registro um dos modos derivados de aquisição do domínio, prende-se ele ao anterior. Não estando o imóvel registrado no nome de quem alienou, não poderá ser levado a assento no nome daquele que adquiriu.

e) *Obrigatoriedade:* por ser o registro indispensável à aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos*, devendo ser efetuado no cartório da situação do imóvel, conforme o já mencionado art. 1.245 do Código Civil em conjunto com o art. 1.227 do mesmo diploma legal: Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

f) *Retificação ou anulação:* porque o registro não é imutável; se o seu teor não exprimir a realidade jurídica ou a verdade dos fatos, pode ser modificado, ou até mesmo anulado, ante pedido do prejudicado e com audiência da parte interessada, conforme previsto no art. 1.247 do Código Civil: "Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule".

O efeito básico de todos estes é o constitutivo, pois sem ele o direito de propriedade não nasce.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

2 CONTRATOS

Nas palavras de Orlando Gomes, *contrato* é uma espécie de *negócio jurídico* que exige a presença de, pelo menos, duas partes. É, portanto, negócio jurídico *bilateral* ou *plurilateral.*[76]

Para Silvio de Salvo Venosa o contrato constitui-se numa declaração de vontade destinada a produzir efeitos jurídicos e ocupa grande parte da vida negocial.[77]

Na visão de Arnaldo Rizzardo, ocupam os contratos o primeiro lugar entre os negócios jurídicos e são por meio deles que os homens combinam seu interesses, constituindo, modificando ou solvendo algum vinculo jurídico.[78]

Nada mais é que um acordo de duas ou mais vontades, que devem estar em conformidade com a ordem jurídica vigente, que se destina a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Como todo o negócio jurídico, os contratos devem respeitar o disposto no art. 104 do Código Civil, acerca dos requisitos de validade do negócio jurídico:

> "Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
> I - agente capaz;
> II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
> III - forma prescrita ou não defesa em lei."

Os principais contratos típicos enunciados pela doutrina são a compra e venda, a troca, o contrato estimatório, a doação, a promessa de venda, a locação, a prestação de serviços, a empreitada, o transporte, o empréstimo, o depósito, o mandato, a comissão, a agência, a distribuição, a corretagem, a representação dramática, a constituição de renda, o seguro, a fiança, a transação, os contratos bancários e os de incorporação imobiliária.[79]

2.1 CONTRATOS DE LOCAÇÃO

---

[76] GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 4.
[77] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria dos contratos.* 7 ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 333.
[78] RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos.* 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 3
[79] GOMES, *op. cit.,* p. 10.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Preceituam os historiadores do direito, a locação, depois da troca, é o mais antigo dos contratos. Antigo instituto, não se sabe qual teria sido a mais antiga espécie de locação: se a locação de imóveis ou a locação da força humana e de animais. [80]

Segundo Pedro Elias Avvad teriam os romanos desenvolvido três modalidades contratuais com a denominação genérica de *locatio*: a locação de coisa, móvel ou imóvel (*locatio rei*). A locação de serviços (*locatio operarum*) e a execução de obra certa, mais bem definida como empreitada (*locatio operis faciendi*). [81]

Atualmente, a palavra locação designa exclusivamente o contrato cuja causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa restituível em troca de retribuição pecuniária, tendo como traço característico o regresso da coisa locada a seu dono.[82] Portanto, ainda tomando o direito romano como origem, o instituto da locação que conhecemos atualmente, relativo a bens imóveis, provém essencialmente da *locatio conductio rei*, que nada mais era que a modalidade contratual através da qual o *locador* entregava a *rei* para ser fruída pelo *conductor* mediante promessa de pagamento. [83]

A locação nada mais é que o contrato através do qual uma parte (locador) concede a outra (locatário) o uso e gozo temporário de bem infungível mediante determinada retribuição, que chamamos de *aluguel* ou *aluguer*.

Trata-se de um contrato, como denomina Orlando Gomes: *sinalagmático*, ou seja, com obrigações recíprocas para ambas as partes; *comutativo*, pois o aluguel deve corresponder ao valor representado pelo uso do bem locado; *oneroso*, pela existência de retribuição por tal uso para a caracterização da locação (sua ausência faz nascer outra modalidade de contrato que é o comodato); *consensual*, bastando o consentimento das partes para sua celebração.[84] É a locação, portanto, contrato bilateral e cumulativo, além de oneroso. [85]

Essa relação (locador e locatário), no Código Civil de 1916, baseava-se na preponderância da posição jurídica do locador, levando em consideração que na maioria das vezes ele é o proprietário da coisa locada, titular do capital.[86] Porém, com as mudanças sociais

---

[80] RIBEIRO, Arnaldo de Souza Ribeiro. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613 acesso em 15/06/11>. Acesso em 12/12/11.
[81] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 493.
[82] GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 329 e 330.
[83] AVVAD, *op. cit.,* p. 493.
[84] GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 300.
[85] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie. 9* ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 123.
[86] VENOSA, *op. cit.,* p. 121.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

profundas nas últimas décadas, Orlando Gomes[87] ressalta que o contrato de locação tem sido muito influenciado por uma política de proteção legislativa dos fracos (termo usado pelo próprio autor para designar o locatário, que seria, segundo seu ponto de vista, a parte hipossuficiente da relação).

Por razões de ordem pública, também o contrato de locação pode ser influenciado[88] e em razão de uma pretensa crise da habitação, medidas legais têm sido ditadas para amparar os locatários. Ainda segundo Orlando Gomes: "Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível." [89]

Ao se celebrar o contrato de locação, ocorre o fenômeno do desdobramento da posse, onde o proprietário do imóvel dado em locação mantém para si a posse indireta e transfere ao locatário a posse direta do imóvel. [90] Com esse desdobramento da posse, tem o locatário o direito de uso, gozo e fruição do imóvel enquanto válido o contrato de locação, podendo dar ao imóvel a destinação que melhor lhe aprouver, desde que dentro do que fora estabelecido em contrato.

Portanto, locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel correspondente a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada, assim como Orlando Gomes descreve a relação locatícia. [91]

2.2 EVOLUÇÃO LEGAL DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO

No Brasil, antes da proclamação da República, o contrato de locação era regido por disposições diversas contidas nas Ordenações.[92] O primeiro ato legislativo brasileiro foi a lei de 20 de outubro de 1823, sancionada por D. Pedro I, que determinava que continuasse a vigorar

---

[87] GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 329-330.
[88] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 494.
[89] GOMES, *op. cit.,* p. 332.
[90] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9.
[91] GOMES, *op. cit.,* p. 333.
[92] RIBEIRO, Arnaldo de Souza Ribeiro. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613 acesso em 15/06/11>. Acesso em 12 dez. 2011.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

no território brasileiro, as leis então vigentes, dentre elas as Ordenações Filipinas, leis, decretos, regimentos, alvarás e resoluções dos reis de Portugal.

Novo panorama advém com a proclamação da República, pois no dia 15 de novembro de 1899, o Decreto n. 213, de 22 de fevereiro de 1890, revogou parte das leis supracitadas.[93]

Com a Constituição Federal de 24 de fevereiro de 1891, em seu art. 34, n. 23, houve restrição à União Federal e decretação e regulamentação dos institutos do Direito civil.

Partindo do Código Civil de 1916, a locação de imóveis era disciplinada pela lei geral.[94] No dia 1º de janeiro de 1917, entrou em vigor o novo Código Civil Brasileiro, Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, estando previsto no Livro III – Do Direito das Obrigações –, Título V, Capítulo IV – Da Locação –, subdividida em três seções, sendo a primeira: coisas (arts. 1.188 a 1215), a segunda: locação de serviços (arts. 1.126 a 1236) e a terceira: empreitada (1.237 a 1.247). [95]

A primeira Lei genuinamente locativa do Brasil foi a Lei n. 4.403, de 22 de dezembro de 1921, que surgiu no governo de Epitácio Pessoa e trazia em seu bojo sinais da decisiva intervenção do Estado. [96]

Segundo Nabil Georges Bonduki, esse decreto inaugurou a primeira fase sobre a legislação sobre o inquilinato e foi adotado em um período de crise nas moradias urbanas, onde houve contra a s condições habitacionais e os valores dos alugueis.[97] Tamanho era o poder de coercibilidade dessa Lei do Inquilinato, que já se prescrevia que suas disposições alcançariam as partes, mesmo que não houvessem sido estipuladas por escrito as relações entre locador e locatários de prédios urbanos.

Segundo Arnaldo de Souza Ribeiro: [98]

> "Dentre outros benefícios previstos nesta novel e revolucionária legislação, com o propósito de tutelar o hipossuficiente na segunda década do século XX, podemos ressaltar:
> a) os contratos eram celebrados com o prazo de um ano, prorrogável por mais um ano, não havendo notificação em sentido contrário, com antecedência de três meses;
> b) o locador só teria legitimidade para interpor a ação de despejo, se o locatário estivesse em mora com no mínimo dois locativos;
> c) o direito de o locatário retornar ao imóvel quando houvesse interrupção do contrato para obras indispensáveis à sua conservação.

---

[93] RIBEIRO, Arnaldo de Souza Ribeiro. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613 acesso em 15/06/11>. Acesso em 12/12/11.
[94] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Comentários às alterações da lei do inquilinato: lei 12.112 de 09.12.2009.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009. p. 13.
[95] RIBEIRO, *loc. cit.*
[96] RIBEIRO, *loc. cit.*
[97] BONDUKI, Georges Bonduki. *Origens Habitação Social no Brasil.* Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo, Estação LIberdade, 1998. p. 211.
[98] RIBEIRO, *op.cit.*

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

> Reflexo da estabilidade do início do século, os alugueres só poderiam sofrer reajustes depois de dois anos de vigência do contrato, mesmo assim com notificação prévia."

Ainda segundo Arnaldo de Souza Ribeiro, em 28/12/1922, foi sancionada a segunda Lei do Inquilinato brasileira.

Para Venosa, a história da lei do inquilinato começa verdadeiramente na era Vargas, durante o Estado novo, com uma seqüência de leis do inquilinato, intervindo o Estado na regulamentação da relação entre inquilino e locador.[99]

Após a Revolução de 30, com os novos contornos apresentados pelo agravamento da crise na economia nacional e internacional, o então Governo Provisório, de Getúlio Vargas, baixou o Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934 (Lei de Luvas) que regulamentava as condições e processo de renovação de contratos de locação de imóveis comerciais e industriais. Este decreto previa basicamente a defesa do fundo de comércio, tendo, portanto, sua abrangência nos contratos de imóveis comerciais e industriais, deixando para o Código Civil a regulamentação dos demais contratos de locação.[100]

Esse diploma impedia que o dono da propriedade imobiliária se locupletasse à custa do comerciante que tinha agregado esforços e investimentos para valorizar o ponto comercial. [101]

Com o desenvolvimento e como efeito da industrialização, o desenvolvimento de grandes capitais e a concentração de riqueza, Pedro Elias Avvad relata que o efeito dessas mudanças foi de uma economia que gerou grandes desequilíbrios sociais, que submeteu uma enorme parcela de indivíduos a opressão dos economicamente mais fortes. [102]

Nesse contexto, o Decreto-Lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942 inaugura uma nova fase, com defesa do inquilino. Determinava o congelamento dos alugueis residências de qualquer natureza por 2 anos sendo tomado como base o valor vigente em 31 de dezembro de 1941, congelamento esse que se estendeu à sublocações e outras modalidades de locação residencial. [103] Proibia a cobrança de qualquer título de taxas, impostos e estabelecia critérios para a fixação do alugue de moradias locadas pela primeira vez.[104] Essa inalterabilidade do aluguel durante o período de dois anos foi um preceito este de caráter amplo, de modo a

---

[99] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie. 9* ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 133.
[100] *Ibid*., p. 134.
[101] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 496.
[102] AVVAD, *loc. cit.*
[103] AVVAD, *loc. cit.*
[104] BONDUKI, Georges Bonduki. *Origens Habitação Social no Brasil.* Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo, Estação Liberdade, 1998. p. 213.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

compreender toda espécie de locação ou sublocação. [105] No ano seguinte (1944), a proteção acabou alcançando as locações comerciais e depois (1945) os prédios rústicos.[106]

Dezoito meses depois veio o Decreto-Lei n. 6.739, de 2/6/1944, que poucas modificações fizera, com exceção ao fato de permitir uma majoração dos alugueres em 20% e a mantendo a proibição da cobrança de qualquer taxa, impostos ou seguros.[107]

Com o Decreto-lei nº 9.840 de 11 de setembro de 1946, mediante a relutância de alguns locadores em aceitar as restrições referidas, foi classificado como crime contra a economia popular os aumentos indevidos nos alugueis, ou mesmo as tentativas, e até a recusa de fornecer recibo ou suspender fornecimento de água, luz, etc. [108]

Pelo que foi exposto, desde Lei n. 4.403, de 22 de dezembro de 1921, até o dia 28 de dezembro de 1950, primeira proposta legislativa de consolidação, e com o advento da Lei n. 1.300, dentre leis e decretos-leis, tivemos seis legislações, que vieram se aprimorando de acordo com o tempo em que foram aplicadas.

No período compreendido entre 28 de dezembro de 1950 a outubro de 1991, tivemos mais 23 Diplomas Legais, entre leis e decretos-leis, sendo em sua ordem abaixo apenas listadas:

– Lei n. 1.300, de 28/12/1950;

– Lei. n. 1.521, de 26/12/1951;

– Lei n. 1.708, de 23/10/1952;

– Lei n. 2.699, de 20/12/1955;

– Lei n. 3.085, de 29/12/1956;

– Lei n. 3.336, de 10/11/1957;

– Lei n. 3.494, de 19/12/1958;

– Lei n. 3.084, de 15/12/1960;

– Lei n. 3.912, de 03/07/1961;

– Lei n. 4.494, de 25/11/1964;

– Lei n. 4.864, de 29/11/1965;

– Decreto-Lei n. 4, de 07/02/1966;

– Decreto-Lei n. 6, de 14/04/1966;

- Decreto-Lei n. 322, de 07/04/1967;

---

[105] RIBEIRO, Arnaldo de Souza. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613 acesso em 15/06/11>. Acesso em 17/06/2012.
[106] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários.* 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 496.
[107] RIBEIRO, *op. cit.*
[108] AVVAD, *op. cit.*, p. 496.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

– Lei n. 5.534, de 12/10/1967;

– Lei n. 5.441, de 24/05/1968;

– Decreto-Lei n. 890, de 26/9/1969;

– Lei n. 6.014, de 27/12/1973;

– Lei n. 6.071, de 03/07/1.974;

– Lei n. 6.146, de 29/11/1974;

– Decreto-Lei n. 1.534, de 13/04/1977;

– Lei n. 6.649, de 16/5/1979.

Todos, influenciados pelo momento político, econômico e social da época em que foram editados, foram na verdade uma espécie de desenvolvimento / amadurecimento de ideias que culminaram na legislação vigente.

2.2.1 Lei 8.245/1991

A lei 8.245/1991 consolidou num só estatuto toda a matéria de locação predial urbana, com as exclusões expressas, *numerus clausus*, no parágrafo único do art. 1º. [109]

Cuida especificamente da locação de imóveis urbanos, residenciais ou empresariais, expressamente mantida em vigor pelo Código Civil de 2002. Trata-se de uma norma de natureza híbrida por apresentar regras de caráter material e processual. [110] Este diploma legal revogou a anterior lei do inquilinato que apenas disciplinava a locação predial urbana de fins residenciais, bem como o Decreto nº 24.250/34 (conhecido como Lei de Luvas) que regia a locação para fins comerciais ou industriais. [111] Enfim, concentrou-se em um só diploma legal toda a legislação esparsa sobre o tema.

A lei 8.245/1991 regula os contratos de locação urbanos, sejam residenciais ou não residenciais, com algumas exceções: imóveis do Poder Público, vagas autônomas de garagem ou espaços de estacionamento, apart-hotéis ou hotéis-residência ou equiparados e arrendamento mercantil. [112]

---

[109] AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 499.

[110] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9

[111] GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 331.

[112] RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos.* 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 488.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

As razões que determinaram a implantação do novo tratamento legislativo vieram da desatualização da Lei nº 6.649, que vigia desde 1979 em razão de inúmeras transformações sociais e econômicas ocorridas nos últimos tempos, tal como a inaceitável desproporção entre os valores locatícios e os reais valores de mercado, por força de uma política de reajuste imposta, o que levava muitos proprietários de imóveis disponíveis a não locá-los e outros a procurarem motivos artificiais para serem restituídos de seus imóveis locados. Isso culminou na atual lei de locações com o intuito de melhor regular essa situação e dinamizar as locações. [113]

2.2.2 O advento da Lei 12.112/2009

A Comissão de Constituição e Justiça do Senado aprovou em 28 de outubro de 2009 o projeto (projeto de lei - PLC 140/09) que altera a Lei do Inquilinato. No mês de Outubro de 2009 a Lei 8.245 completou 18 anos em vigor sem sofrer alterações.

As mudanças foram sancionadas pelo então Presidente da República, Luís Inácio Lula da Silva em 10 de dezembro de 2009, se tornando a Lei 12.112/09 que passou a incorporar a Lei 8.245/91 - Lei do Inquilinato. [114]

A edição da Lei 12.112/2009 trouxe uma série de alterações ao diploma então vigente, buscando com isso dar maior efetividade aos procedimentos judiciais ligados às relações locatícias. [115] Porém, conforme explana o autor Ney Bastos[116] algumas alterações tiveram por fim tão somente a adaptação da dicção legal às nomenclaturas e institutos jurídicos modernos, em contraponto à realidade que era vivenciada a época da publicação da Lei 8245/91, enquanto outras verdadeiramente trouxeram alterações legislativas.

A Lei n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009 trouxe alterações no diploma vigente, sendo que as mais destacadas e comentadas na doutrina seguem:

---

[113] *Ibid.,* p. 489.

[114] CÂMARA, Otávio Bertolani. *Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91*. Disponível em http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug>. Acesso em 06 de julho de 2012.

[115] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9.

[116] BASTOS, Ney. *Comentários sobre as mudanças da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/09.* Disponível em <http://blex.com.br/index.php/2009/praxis/946>. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

a) Redução do prazo para o locador reaver o imóvel, tendo em vista a simplificação do processo e a redução dos prazos para desocupação, podendo em alguns casos ocorrer em 15 dias;

b) esclarecer pontos divergentes da doutrina e jurisprudência que, em alguns casos entendiam que a responsabilidade dos fiadores cingia-se ao fim do contrato e não até a entrega definitiva das chaves. A nova redação do Art. 39 não deixa quaisquer dúvidas ou hipóteses para interpretações divergentes: a responsabilidade vai até a entrega das chaves;

c) permitir que os fiadores nos contratos por prazo indeterminado, eximam-se da fiança, notificando o locador, mas continuando responsáveis pelos débitos existentes e por aqueles incidentes nos 120 dias posteriores à notificação; mesmo direito terá aquele que afiançou e ocorreu a separação de fato, judicial, divórcio ou dissolução da união estável ou a morte de um dos cônjuges;

d) estabelecer que a multa penal por rescisão do contrato, que era fixa, seja agora proporcional ao lapso temporal restante;

e) possibilidade de despejo com liminar para os contratos de locação que não tenham as garantias do Art. 37 da Lei n. 8.245/91, no caso de fiança extinta e exoneração consumada;

f) o direito de purgar a mora que era de 2 vezes a cada 12 meses, foi reduzido para 1 (uma) vez a cada 24 meses;

g) a redução do montante da caução que era de 12 para 6 locativos, na hipótese de execução provisória do despejo;

h) nas ações revisionais de alugueis, propostas pelo locador, o valor do aluguel provisório não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do pedido e quando propostas pelo locatário, não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

Dentre estas, foram selecionadas para abordagem mais detalhada a exoneração do fiador e a liminar nos processos judiciais de despejo.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

3 A CHAMADA "NOVA LEI DE LOCAÇÃO"

A lei 8.245/01 sofreu modificações inseridas pela Lei 12.112/09 que tiveram como objeto corrigir algumas distorções e imperfeições técnicas ao mesmo tempo em que procurou o legislador propiciar aos locadores maior elenco de situações e possibilidades jurídicas para agilizar os procedimentos de despejo. [117] Não há uma lei nova (como se costumou chamar "Nova Lei do Inquilinato"), mas sim uma nova redação a dispositivos então vigentes, aperfeiçoando regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. [118]

Essas inovações foram necessárias, pois à época nos defrontamos com noticias como:

> "Segundo o Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (Ibedec), estima-se que em todo o Brasil mais de 3 milhões de imóveis encontram-se fechados, pois os proprietários desistiram de alugá-los. "Com a nova lei, que garante o despejo imediato dos inadimplentes, esses imóveis entrarão novamente no mercado, trazendo um leque maior de opções para os inquilinos e refletindo em uma baixa nos preços, devido à alta oferta", avalia José Geraldo Tardin, presidente da entidade. Segundo ele, pesquisas mostram também que 96% dos locadores de imóveis têm um único imóvel alugado, demonstrando que a renda do aluguel vai para sua subsistência e faz falta quando não honrado." [119]

No âmbito contratual, isto é, em relação ao contrato de locação, as mudanças foram poucas tanto na locação residencial quanto na comercial. A finalidade maior objetivada era a de garantir maior flexibilidade e possibilidade de efetivação da tutela jurisdicional que busca o locador.

Como reflexo disso, a maior mudança ocorreu no âmbito dos processos judiciais de despejo. O objetivo das alterações foi agilizar a retirada do inquilino "mau pagador" de dentro do imóvel, pois essa situação tida como inadmissível, pois um proprietário que coloca seu imóvel a disposição para locação, leva mais de 12 meses para tirar de dentro do imóvel um inquilino que não cumpre com a sua obrigação de pagar o aluguel. As alterações visaram agilizar esta retirada, além de ampliar garantias seja para locador quanto para locatário. [120]

---

[117] AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 500.

[118] LEAL, Alexandre. Professor da Facisa opina sobre nova lei do inquilinato. Disponível em < http://www.clicrn.com.br/servicos/noticias,172674,2,professor+da+facisa+opina+sobre+a+nova+lei+do+inquilinato+.html>. Acesso em 20 de setembro de 2012.

[119] CÂMARA, Otavio Bertolani da. *Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91.* Disponível em http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug. Acesso em 06 de julho de 2012.

[120] RALDI, Marcelo Augusto. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

3.1 EXPRESSA PERMISSÃO PARA QUE O FIADOR SE EXONERE APÓS PRAZO CONTRATUAL SE HOUVER PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO

Um dos pontos relevantes que veio como inovação ao diploma legislativo é a criação de regras para a troca de fiador durante um contrato. A Lei do Inquilinato não tratava deste assunto e o Código Civil era utilizado para resolver conflitos referentes apenas à locação de imóveis. "As garantias dos contratos em geral servem como instrumento acessório para garantir a satisfação da obrigação principal. Portanto, sempre são estabelecidas no melhor interesse do credor". [121]

Como bem podemos concluir, não é interessante em momento algum para o locador ver o contrato de locação sem fiança, muito menos sem a figura do fiador, que é disparada a modalidade de fiança ainda mais comum, mais usada nos contratos ainda hoje em dia, apesar da existência de algumas outras modalidades. "Fiança é *fiance*, que no francês antigo significava "compromisso de fidelidade". [122]

Com a nova lei, o fiador poderá desistir da função, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o locador ter sido notificado. Vejamos:

> Lei. 8.245/91 – Redação anterior:
> 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;
> 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.
>
> Lei 12.112/09 – Nova redação:
> Art. 40.
> II. ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

---

[121] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 45

[122] COSTA, Marco de Albuquerque da Graça e. *Lei do inquilinato acelera solução de controvérsias.* Disponível em < http://www.conjur.com.br/2009-dez-24/lei-inquilinato-acelera-solucao-controversias-entre-partes>. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

> 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. [123]

Sem dúvida alguma, de extrema relevância a criação do inciso X do referido artigo, que vem estabelecer condições e parâmetros para que o fiador possa buscar sua desoneração da fiança prestada na relação locatícia. A falta dessa possibilidade sempre gerou discussões, pois parte da doutrina sempre afirmou que a Lei do Inquilinato, por se tratar de legislação especial, e por não conter disposição que autorizasse a exoneração do garante, ela não seria possível. [124]

O que poderia se indagar nesse momento é se a exoneração, bem como a sua notificação, poderão ser efetuadas a qualquer momento após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Esclarece José Cláudio Torres Vasconcelos: "(...) face a ausência de qualquer restrição legal neste sentido, nos leva a opinar pela possibilidade de exoneração a qualquer momento da vigência por prazo indeterminado".[125]

O que nos leva a concluir que não há nenhuma outra condição a não ser a de o contrato encontrar-se prorrogado por prazo indeterminado para possibilitar o fiador que notifique a intenção de exonerar-se da fiança concedida.

Acompanhando essa possibilidade de desoneração do fiador, vem o dispositivo possibilitar ao locador exigir, na forma do Caput do artigo 40, a substituição do fiador ou a apresentação de uma nova modalidade de garantia.

Para autores como Brunno Pandori Giancoli, a nova redação do art. 40 atende aos interesses de fiador e locador. Do primeiro, visto que ele poderá exigir a exoneração da garantia, desde que respeita as condições estabelecidas (contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado e prazo para completa desoneração). Do locador, visto que ela não é obrigado a continuar um a relação locatícia sem garantia, e pode inclusive formular pedido de despejo liminar.[126]

Poucos autores ainda questionam à partir de que momento já pode o fiador exigir a nova garantia, se decorrido o prazo de 120 dias ou durante este. Parece ser pacífico que ele pode

---

[123] RALDI, Marcelo Augusto. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.

[124] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 47.

[125] VASCONCELOS, José Cláudio Torres. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato.* Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2010. p. 15.

[126] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 50.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

exigir imediatamente após ser notificado pelo fiador, mas que as medidas pela não apresentação de nova garantia só podem ser tomadas decorrido o prazo em que o notificante ainda permanece como garantidor do contrato.[127]

3.2 LIMINAR NOS PROCESSOS JUDICIAIS DE DESPEJO: INCLUSÃO DE NOVOS CASOS

Brunno Pandori Giancoli define que despejar significa desocupar, desobstruir, esvaziar. [128] Enfim, seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel, com exceção das hipóteses de desapropriação que estão devidamente especificadas em lei, é a de despejo.

Em apertada síntese, é o meio processual pelo qual se desfaz o vínculo contratual, obrigando o locatário a desocupar o imóvel, ainda segundo Brunno Pandori Giancoli. [129]

Em relação aos procedimentos para concessão de liminar, houve a inclusão de 3 (três) novas hipóteses que autorizam a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.[130] Ou seja, é possível a concessão de liminar para desocupação, em 15 dias, mediante expresso requerimento da parte, sem prévia oitiva da parte contrária (*inaudita altera parte*).[131] Vejamos:

> Lei 8.245/91 – Redação anterior:
> Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário;
> § 1º. Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:
> I. o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, I), celebrado por escrito e assinado por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de 6 (seis) meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
> II. o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;
> III. o término do prazo de locação para temporada, tendo sido proposta ação de despejo em até 30 (trinta) dias após o vencimento do contrato;

---

[127] VASCONCELOS, José Cláudio Torres. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato.* Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2010. p. 16.
[128] GIANCOLI; FIGUEIREDO, *op. cit.,* p. 51.
[129] GIANCOLI; FIGUEIREDO, *loc. cit.*
[130] CHOHFI. Roberta Dib. *Comentários sobre a alteração sofrida pela lei 12.112/09.* Disponível em <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI100642,41046-Comentarios+sobre+a+alteracao+sofrida+pela+lei+1211209>. Acesso em 06 de julho de 2012.
[131] VASCONCELOS, *op. cit.,* p. 17.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

> 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.
>
> Lei 12.112/09 – Nova redação:
> Art. 59.
> § 1º.
> 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 notificatório 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 ou 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;
> § 3º. No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o Locatário evitar a rescisão e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar o depósito judicial, que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.[132]

O inciso IV do artigo 9º da lei 8.245/91 preconiza que a locação poderá ser desfeita na hipótese de o imóvel locado necessitar de reformas de relevância e urgência, que normalmente não possam ser executadas com a permanência do locatário ou, em determinados casos até podendo, mas que o mesmo se recuse a fazê-las. Ainda segundo Marcelo Augusto Raudi[133], que de fato acontece é que a Lei 8.245/91 praticamente não trazia efetividade, não existindo, portanto, a figura da medida liminar (antecipação de tutela) para tais hipóteses.

Há entendimento que, desde que presentes os pressupostos do "fummus boni iuris", "periculum in mora", a prova inequívoca e a verossimilhança das alegações, deverá ser atendida a medida liminar a todos os casos, a todas as dimensões das ações locatícias, qual seja, por falta de pagamento, sublocação não consentida, alteração da finalidade da locação, perecimento da garantia e da denúncia vazia.[134]

---

[132] RALDI, Marcelo Augusto. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.
[133] RALDI, *loc. cit.*
[134] BARRETO, Jennifer Leal Furtado, DALALBA, Gustavo. *O procedimento especial inserido no artigo 59 da ação de despejo da Lei nº 8.245/91.* Disponível em< http://jus.com.br/revista/texto/20908/o-procedimento-

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

José Cláudio Torres Vasconcelos compartilha da corrente que defende que as situações elencadas no § 3º do artigo 59 tratam na verdade de hipóteses de antecipação de tutela, embasando seu posicionamento na súmula abaixo: [135]

> Processo: REsp 702205 SP 2004/0156611-0
> Relator(a): Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA
> Julgamento: 11/09/2006
> Órgão Julgador: T5 - QUINTA TURMA
> Publicação: DJ 09.10.2006 p. 346
> Ementa: PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. PRESSUPOSTOS AUTORIZATIVOS. EXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.
> 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art.273 do CPC, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91.
> 2. Tendo a Corte de origem, além de adotar a tese contrária, segundo a qual seria incabível a concessão de tutela antecipada nas ações de despejo, concluído, também, pela ausência dos requisitos autorizativos previstos no art. 273 do CPC, infimar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.
> 3. Recurso especial conhecido e improviso.

O momento devido para pedir a desocupação liminar, antes do conhecimento da parte contrária, é com a inicial ou até a citação do réu. [136]

A ruptura da garantia locatícia ofende um dos principais pilares da relação contratual, sendo adequado quando o locatário se mantiver silente quanto à apresentação de uma nova modalidade de garantia, que se outorgue de fato, efetividade a esta ação de despejo, fazendo com que a retomada do referido imóvel ocorra dentro do prazo de cobertura da fiança avençada, conforme o disposto no inciso VII do referido artigo.[137] Ora, o fiador se apresenta essencial no caso da ocorrência de inadimplência, pois há uma relação pessoal entre ele e o locatário que impulsionará na regularização dos pagamentos. Ou, quando essa relação por si só não é suficiente, cabe ao fiador honrar com os compromissos assumidos contratualmente.

---

especial-inserido-no-artigo-59-da-acao-de-despejo-da-lei-no-8-245-91#ixzz267AzCdKv>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

[135] VASCONCELOS, José Cláudio Torres. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato.* Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2010. p. 17.

[136] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 53

[137] RALDI, Marcelo Augusto. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Outra hipótese credenciada na lei, no seu inciso IX, mostra-se como uma nova modalidade de locação, a qual se estabelece sem a exigência de uma garantia locatícia. Muito se alega que é constrangedor pedir para que alguém figure como fiador numa relação contratual e que as outras hipóteses de garantia também não de mostram viáveis (quais sejam o seguro fiança, a caução, título de capitalização).[138]

Com essa hipótese buscou-se a facilidade de locação, diminuído a burocracia e papelório, além de facilitar a retomada em caso de inadimplemento. Em contrapartida ao fato de não haver fiador para um maior comprometimento / garantia, em contrapartida instaura-se a lógica para os casos de inadimplemento que é a "quase imediata" propositura da ação de despejo por falta de pagamento, a natural ausência de outra garantia, senão o próprio devedor faltoso, agregado a eventuais débitos decorrentes dos encargos da locação.

Porém tem-se que se observar que a propositura da presente ação, necessariamente não levará a retomada do bem, uma vez que, de acordo com o § 3º do artigo 59, esse locatário faltoso sob tal modalidade de locação, qual seja, fluindo sem garantia, poderá evitar a rescisão contratual e purgar no prazo legal de 15 (quinze) dias do débito vencido e os que eventualmente venceram no decurso da lide, elidiria assim a liminar de antecipação de tutela, permanecendo o locatário no imóvel locado.

Em conclusão, o juiz dará liminar para desocupação em quinze dias o imóvel, independentemente da audiência da parte contrária, se não houver "apresentação de nova garantia, apta a manter a segurança inaugural do contrato", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel.[139]

A caução no despejo liminar é legal e de cunho processual. Seu papel é acautelar o direito do réu quanto a possível prejuízo. Portanto, deve o pedido de liminar acompanhar a inicial (ou estar inserido nela), com o comprovante da caução prestada.[140]

---

[138] VENOSA, Silvio. *Garantias Locatícias.* Disponível em < http://www.silviovenosa.com.br/artigo/garantias-locaticias>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

[139] TRENTIM, Taise Rabelo Dutra. *A Lei nº. 12.112/ 2009 (nova Lei de locações) e a questão das mudanças introduzidas na sua efetividade jurisdicional.* Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/ site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7339&revista_caderno=7. Acesso em 06 de julho de 2012.

[140] GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010. p. 57.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A repercussão do advento da Lei nº 12.112/2009 na mídia decorreu da extrema importância do contrato de locação para milhares, quiçá, milhões de cidadãos. Porém, aos mais afetos às lides locatícias, considera-se que a mudança não foi tão significativa. Diz-se que a finalidade deste diploma, que entrou em vigor em 24 de janeiro de 2010, é garantir ao locador mecanismos para preservação de seus direitos.

A Lei 12.112/09 surgiu com o intuito de dinamizar o mercado imobiliário**:** diminuir obstáculos à retomada do imóvel pelo locador, objetivando a quebra de uma condição que o tornava muitas vezes obrigando a conviver com situações desanimadoras e desconfortantes, tendo em vista locatários mal pagadores[141] e contratos sem garantia, o que de certa forma auxiliava no desprestigio do mercado das locações.

Consequência dessa disposição, se almejou uma maior oferta no mercado imobiliário. Aumentando-se a oferta, esperou-se pela queda nos valores de aluguel que ano após ano vem aumentando muito, dificultando a situação econômica dos locatários. Além disso, a insegurança no mercado reflete na oferta tornando muitas vezes a disponibilidade de alguns tipos de imóvel escassa.

Das alterações elencadas nesse trabalho, selecionadas foram apenas duas que desenvolvidas pelo fato de se mostraram de maior repercussão perante as demais, além do fato de que não conseguiríamos abarcar de maneira satisfativa todas neste trabalho. Muitas das alterações foram tidas apenas como adaptações da lei às práticas já costumeiras do mercado imobiliário.

Na questão que menciona a possibilidade de se locar um imóvel sem qualquer tipo de garantia, difícil implementação pelo fato de que locadores e Administradores não abrem mão de uma garantia na hora da locação. A garantia está arraigada nas atividades imobiliárias que envolvem a locação de imóveis de tal forma que, mesmo se oferecendo em contrapartida a possibilidade de despejo liminar, a inovação é vista com desconfiança. Permanecem em sua maioria as antigas práticas: exigem alguma das modalidades de fiança na lei elencadas, até porque em caso de inadimplência, é essa fiança que garantirá o pagamento dos alugueres por se traduzirem em garantias reais.

---

[141] MOURA, Renata Lange. *Lei permite despejo por atraso de aluguel.* Disponível em < http://www.conjur.com.br/2010-fev-02/artigo-lei-locacao-permite-despejo-liminar-atraso-aluguel>. Acesso em 11 de setembro de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Portanto, o que se buscava nas alterações à Lei do Inquilinato nada mais era que restabelecer o equilíbrio contratual, através da outorga, ao locador, de mecanismos para preservação dos interesses das partes envolvidas, principalmente do locador. "As mudanças vão desburocratizar o mercado." [142]

Além da inovação da nova lei que dispensa a necessidade de um fiador na hora de alugar um imóvel, caso o proprietário / Administradora "confie" no inquilino (ou melhor, caso ele mesmo ofereça garantias para cobrança em caso de possível inadimplência), contratos com fiador foram atingidos pela disposição que prescreve que o fiador não precisa esperar a rescisão do contrato de locação para que ele se desonere da fiança prestada. Uma vez o contrato prorrogado por prazo indeterminado, pode o fiador pedir para se exonerar da fiança, sem se preocupar se irá o locatário continuar no imóvel ou não.

Essa alteração foi impactante, quebra aquele compromisso de fidelidade ao contrato por parte do fiador que só era quebrado após a rescisão do contrato de locação. Para a figura do fiador, extremamente relevante essa alteração. Para locador e Administradora, preocupante. Mesmo a notificação de exoneração sendo o marco para que o locador tenha o direito de exigir nova modalidade de afiança, isso não é garantia de que o locatário, ainda no imóvel, vá oferecê-la.

Gera-se assim certa insegurança: decorridos os 120 dias em que o fiador ainda permanece como garantidos, não tomando nenhuma atitude o locatário, mesmo após notificado, há uma questão que só poderá ser resolvida via judicial se ocorrer cumulativamente outra situação: o inadimplemento dos alugueis.

Caso o inquilino não apresente outro fiador, ele pode sofrer ação de despejo por falta de modalidade de garantia contratualmente prevista, porém o locador não poderá se beneficial do despejo liminar caso esse locatário esteja em dia com seus alugueis. Um processo de despejo pelo procedimento comum (sem liminar) pode ultrapassar um ano e gera custo, custas processuais.

Com relação ao despejo liminar, muitos são os questionamentos. A iniciar pelo fato de haver a necessidade de caução no valor de três alugueis para que se possa pedir a liminar. A comprovação do depósito de caução deve acompanhar a inicial e o pedido de liminar.

---

[142] CÂMARA, Otavio Bertolani da. *Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91*. Disponível em http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

Ocorre que, estando o locador sem receber a receita advinda dos alugueis, arcando com as despesas judiciais e de advogado, tem ele ainda que dispor de mais esse montante para fazer valer o direito de ter seu imóvel liberado para que possa celebrar uma nova locação e restabelecer o ciclo econômico que o atual inquilino quebrou. Caso não haja a caução, o pedido de liminar é indeferido, correndo o processo pelo procedimento normal (moroso).

Muitas vezes a locação é um investimento, outras tantas é inclusive verba de sustento: o locador usou de suas economias para comprar um imóvel e dele tirar sua renda (muitas vezes, única fonte de renda). Para esse tipo de locador, praticamente inviável poder usufruir da via liminar.

Outra situação que se impões é com relação a celeridade da relação: será possível um processo tramitar de forma tão célere promovendo um despejo em 15 dias contados da notificação? De toda sorte, a intenção nestas modificações é nitidamente a de reduzir o prazo da satisfação da pretensão discutida na demanda judicial, e retirar das inconstâncias das decisões judiciais, a resolução de diversas fontes de conflitos.

Mas de toda essa discussão acerca do despejo liminar podemos levantar ainda a situação relacionada a função social da propriedade. Ora, o contrato de locação, nas palavras de Rogério Fernal, objetiva abrigar a quem não possui (em sua maioria) casa própria (ou precisa de um lugar para desenvolver seu trabalho). Portanto, considera-se o locatário como sendo a parte mais fraca, merecedora da especial atenção e proteção do Estado. O déficit habitacional no País sempre foi grande e constante, embora se busque, hoje e com mais seriedade, a sua sensível diminuição.[143] Ora, além de impulso econômico, busca-se com a alteração legislativa disponibilizar mais imóveis para moradia, dar função social aos imóveis de investidores que os detém apenas no intuito de especulação imobiliária.

Enfim, em que pese a timidez das disposições constantes na recente lei denota-se um esforço positivo na busca de uma relação mais clara entre locadores, locatários e fiadores, e uma solução mais rápida às controvérsias oriundas dessa relação. Ainda, estabilizar o mercado, aumentar a oferta, baixar preços e adaptar a lei as mudanças sociais ocorridas durante o período de sua vigência.

---

[143] FERNAL, Rogério. *A função social do contrato.* Disponível em <http://www.gazetadotriangulo.com.br/novo/index.php?option=com_content&view=article&id=12390:a-fun-social-do-contrato-4&catid=24:artigos&Itemid=312>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

REFERÊNCIAS

_____. *Conheça a nova lei do Inquilinato, que entra em vigor hoje!* Disponível em: <http://almanaquedobem.com/2010/01/25/conheca-a-nova-lei-do-inquilinato-que-entra-em-vigor-hoje/>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

_____. *Nova Lei do Inquilinato deve aumentar volume de ofertas no bairro.* Disponível em: < http://www.jornaldoburitis.com.br/noticia.php?id=1293>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imo*biliários. 3 ed., ver. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BARRETO, Jennifer Leal Furtado, DALALBA, Gustavo. *O procedimento especial inserido no artigo 59 da ação de despejo da Lei nº 8.245/91.* Disponível em: < http://jus.com.br/ revista/texto/20908/o-procedimento-especial-inserido-no-artigo-59-da-acao-de-despejo-da-lei -no-8-245-91#ixzz267AzCdKv>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

BASTOS, Ney. *Comentários sobre as mudanças da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/09.* Disponível em: <http://blex.com.br/index.php/2009/praxis/946>. Acesso em 06 de julho de 2012.

BONDUKI, Georges Bonduki. *Origens Habitação Social no Brasil.* Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CÂMARA, Otávio Bertolani. *Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91*. Disponível em: http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug>. Acesso em 06 de julho de 2012.

CHOHFI. Roberta Dib. *Comentários sobre a alteração sofrida pela lei 12.112/09.* Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI100642,41046-Comentarios+sobre+a+ alteracao+sofrida+pela+lei+1211209>. Acesso em 06 de julho de 2012.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

CIELO, Patrícia Donzele. *Efeitos do registro de imóveis.* Disponível em: < http://profpatriciadonzele.blogspot.com.br/2011/09/efeitos-do-registro-de-imoveis.html>. Acesso em 20 de setembro de 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Direito Civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral*, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

COSTA, Marco de Albuquerque da Graça e. *Lei do inquilinato acelera solução de controvérsias.* Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2009-dez-24/lei-inquilinato-acelera-solucao-controversias-entre-partes>. Acesso em 06 de julho de 2012.

DINIZ. Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada.* São Paulo: Saraiva, 1997.

DINIZ. Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FERNAL, Rogério. *A função social do contrato.* Disponível em: <http://www.gazetado triangulo.com.br/novo/index.php?option=com_content&view=article&id=12390:a-fun-social-do-contrato-4&catid=24:artigos&Itemid=312>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

GIANCOLI, Brunno Pandori, FIGUEIREDO, Fábio Vieira. *Nova Lei do Inquilinato: análise crítica das alterações introduzidas pela Lei n. 12.112/2009.* São Paulo: Saraiva, 2010.

GOMES, Orlando. *Contratos.* 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMES, Orlando. *Contratos.* Atualizado por Humberto Theodoro Júnior. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 20.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas.* 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

GRADILONE, Claudio**.** *Nova lei do inquilinato impede exigência de fiador e também seguro-depósito.* Disponível em: <http://colunistas.ig.com.br/seudinheiro/2010/02/22/nova-lei-do-inquilinato-impede-exigencia-de-fiador-e-tambem-seguro-deposito/>. Acesso em 14 de setembro de 2012.

LEAL, Alexandre. *Professor da Facisa opina sobre nova lei do inquilinato*. Disponível em: <http://www.clicrn.com.br/servicos/noticias,172674,2,professor+da+facisa+opina+sobre+a+nova+lei+do+inquilinato+.html>. Acesso em 20 de setembro de 2012.

LENZA, Pedro. *Direito Constitucional Esquematizado*. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 166.

LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil, volume 4.* 3. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005.

MOURA, Renata Lange. *Lei permite despejo por atraso de aluguel.* Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2010-fev-02/artigo-lei-locacao-permite-despejo-liminar-atraso-aluguel>. Acesso em 11 de setembro de 2012.

RALDI, Marcelo Augusto Raldi. *Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009 - A nova performance da Lei do Inquilinato.* Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768>. Acesso em 06 de julho de 2012.

RIBEIRO, Arnaldo de Souza. *Leis do inquilinato e contrato de locação.* Disponível em <http://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/2499613>. Acesso em 15 de junho de 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos.* 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Comentários às alterações da lei do inquilinato: lei 12.112 de 09.12.2009*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

TRENTIM, Taise Rabelo Dutra. *A Lei nº. 12.112/ 2009 (nova Lei de locações) e a questão das mudanças introduzidas na sua efetividade jurisdicional.* Disponível em:

WWW.CONTEUDOJURIDICO.COM.BR

<http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7339&revista_caderno=7. Acesso em 06 de julho de 2012.

VASCONCELOS, José Cláudio Torres. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato.* Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada.* 3. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

_____, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*, 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

_____, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Direitos Reais*, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

_____, Silvio. *Garantias Locatícias.* Disponível em: <http://www.silviovenosa.com.br/artigo/garantias-locaticias>. Acesso em 10 de setembro de 2012.