

Alterações na lei de locações de imóveis urbanos

A Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, entrou em vigor trazendo importantes alterações na Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), para acelerar o procedimento de desocupação de imóveis e conferir mais proteção a locadores e fiadores.

Em casos como o não pagamento do aluguel em contrato sem garantias, término de prazo da locação não-residencial com recusa do locatário em sair do imóvel, exoneração, morte ou insolvência do fiador, entre outros, os proprietários poderão se valer de um procedimento de despejo muito mais ágil, obtendo liminar - mediante oferecimento de caução judicial - para retirada do locatário em 15 dias, antes mesmo da contestação.

Mesmo nos casos em que não é possível o deferimento da liminar para desocupação imediata, o procedimento de despejo tornou-se mais rápido. Após a sentença de primeira instância, será expedido mandado fixando prazo de 15 ou 30 dias - dependendo do fundamento do despejo ou do tempo já transcorrido no processo - para a desocupação voluntária do imóvel, que, caso não cumprida, poderá ser efetivada com força policial.

Introduziu-se, também, importante alteração no curso das ações renovatórias de locações não residenciais. Com o objetivo de preservar o ponto comercial (fundo de comércio), a lei garante ao locatário que explora suas atividades comerciais no imóvel o direito à renovação compulsória da locação, desde que preenchidas certas condições. Contudo, em caso de improcedência do pedido de renovação, antes a desocupação do imóvel apenas era possível após trânsito em julgado da decisão, o que geralmente demorava anos. Com a alteração recentemente introduzida, logo após a sentença desfavorável de primeira instância, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, caso requerido pelo locador na contestação.

Essas e outras pontuais alterações feitas à Lei de Locações, embora rigorosas com os locatários, certamente garantirão a médio e longo prazo uma maior oferta de imóveis para aluguel, além de conferir maior segurança jurídica aos que desejarem investir em ativos imobiliários.

São Paulo

Av. Brigad. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SCN - Quadra 4 - Bloco B
6º andar - 70714-900
Brasília, DF - Brasil
Tel: (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

Angelo Caldeira Ribeiro
aribeiro@levysalomao.com.br

Renato Din Oikawa
roikawa@levysalomao.com.br