

Como era e como ficou

José Fernando Simão
AASP, maio de 2014.

Art. 4º - Como era

- Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, **segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil** e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada
-

Como ficou

- Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, **proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato**, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada
-

Como era

- Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da **sociedade concubinária**, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel
-

Como era

- **Parágrafo único.** Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub - rogação será comunicada por escrito ao locador, **o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.**
-

Como ficou

- Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da **união estável**, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.
-

Como ficou

- § 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e **no art. 11**, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e **ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia**
-

Como ficou

- **§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.**
-

Como é

- Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

Como seria

- *Caput* mantido.
 - § 3º Nas locações não residenciais, equiparase à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.
-

Fiança permanece?

- APELAÇÃO CÍVEL. Embargos à Execução. Título Executivo Extrajudicial. *Locação* de Imóvel Comercial. Embargantes que não comprovaram a devida rescisão do Contrato de *Locação*, prolongando-o por prazo indeterminado. *Fiador* que só se exime da garantia se manifesta a sua renúncia de forma expressa. *Exoneração* da fiança não caracterizada.
- Na hipótese, não se trata de inadimplemento, mas sim de prorrogação contratual. **Alteração do quadro societário da Empresa que não constitui novação, tampouco acarreta a extinção da fiança prestada** (TJ/SP, Ap. 0005240-84.2010.8.26.0562, Rel. Des. Penna Machado, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 07/05/2014)

Como era

- Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Súmula 214 STJ

- 23/09/1998 - DJ 02.10.1998
 - **Aditamento de Obrigações na Locação - Responsabilidade do Fiador**
 - O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.
-

STJ

- EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ.
 - A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, não sendo hipótese de aditamento, **mas de prorrogação de contrato**, no qual os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214/STJ. (AgRg no AREsp 143.946/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2012, DJe 28/06/2012)
-

Como ficou

- Art. 39 Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, **ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.**
-

TJ/SP

- *Locação*. Responsabilidade do *fiador*. Prorrogação do contrato de *locação*. Inaplicabilidade da Súmula n. 214 do E. STJ. **A alteração da Lei n. 12.112/09 deixou expressa a interpretação do artigo 39 da Lei n. 8.245/91.** Responsabilidade pelas obrigações decorrentes do contrato de *locação* até a efetiva entrega das chaves pelo locatário. Recurso improvido (Ap. 0002800-44.2009.8.26.0597, Rel. Des. Hamid Bdine, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 07/05/2014)
-

TJ/SP

- Incontroverso o **falecimento** de um dos fiadores, ocorrido em **janeiro de 2012**, bem como a **notificação extrajudicial**, enviada em **maio de 2012**, ao locador, pelo cônjuge fiador remanescente, visando a exoneração da fiança e manifestando expressa oposição à renovação automática do contrato locatício afiançado, com término previsto para agosto de 2012 (...) No caso, considerando-se que os encargos locatícios cobrados nesta demanda referem-se a períodos posteriores (**setembro de 2012**) ao óbito tem-se por evidente que o espólio não responde por tais débitos.
-

Nos termos do artigo 835 do Código Civil em vigor, o fiador pode se exonerar da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo caso destes autos, em que a obrigação foi assumida até a efetiva entrega das chaves (cláusula 15 fls. 61), **sempre que lhe convier**, estabelecendo a lei apenas a subsistência dos efeitos da fiança pelo prazo de **60 dias** da notificação a o c r e d o r (A p . 0063275-24.2012.8.26.0576, Rel. Des. Clóvis Castelo, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 28.04.2014)

Como era

- Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:
 - II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
-

Impossibilidade de renúncia

- Ocorre que, conforme previsto expressamente na cláusula 11^a do contrato de locação (fl. 44) “*Os fiadores renunciam expressamente aos benefícios dos arts., 828, 829, 835, 838 e 839 do Código Civil.*”. Assim, não há que se falar em exercício do direito previsto no art. 835, uma vez que este foi objeto de renúncia expressa (TJ/SP, Ap. 0023333-61.2011.8.26.0562, 27^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Berenice Marcondes Cesar, j. 23.04.2014)
 - ANACRONISMO.
-

TJ/SP

- **“Também não merece guarida a tese de que o contrato de locação em tela é de adesão e que tal cláusula é abusiva, uma vez que o contrato é um acordo de vontades e é válida a renúncia expressa ao direito de exoneração da fiança, mesmo que o contrato de locação tenha sido prorrogado por tempo indefinido, já que foi assinado por partes que gozavam de plena igualdade técnica e informacional.”** (e a dicção do art. 424 do Código Civil ?).
-

Como ficou

- Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

II - ausência, interdição, **recuperação judicial**, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

Como era

- Não havia inciso X, nem parágrafo único do art. 40.

Como ficou

- **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.**
-

TJ/SP

- Contrato de *locação* garantido por fiança prorrogado por prazo indeterminado. Cobrança, em execução, de verbas contratuais dos *fiadores*. Responsabilidade dos *fiadores* até efetiva entrega das chaves. Não aplicação da Súmula no. 214 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Vencido o prazo determinado do contrato, este se prorroga por tempo indeterminado nas mesmas condições em que ajustado inicialmente. **Se o fiador não se exonerou da fiança, continua responsável pelos débitos da locação até entrega das chaves** (Ap. 0009472-37.2008.8.26.0554, Rel. Des. Marcondes D'Angelo, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 15/05/2014)
-

STJ

“Prorrogada a locação por prazo indeterminado, remanesce o contrato de fiança, dado a seu caráter acessório. Porém, a partir daí, faculta-se ao garantidor a possibilidade de denunciar o contrato, conforme sua conveniência (art. 835, NCC)”. (AgRg no Ag 1134564/RJ, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 29/03/2010)

Como ficou

- **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.**
Supressio Verwirkung
-

Como era –art. 62

- II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, **no prazo da contestação**, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial.
-

Como ficou – art. 62

- II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação **efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial.**
-

Como era

- **III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;**
-

Como ficou

- III – **efetuada a purga da mora**, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, **contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador.**
-

Como era – art. 62.

- Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade **por duas vezes nos doze meses** imediatamente anteriores à propositura da ação.
-

Como ficou – art. 62

- Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos **24 (vinte e quatro) meses** imediatamente anteriores à propositura da ação.
-