

# **VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II**

**DANIELA SILVA FONTOURA DE BARCELLOS**

**ELCIO NACUR REZENDE**

**MARIANA RIBEIRO SANTIAGO**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:** Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Elcio Nacur Rezende; Daniela Silva Fontoura de Barcellos; Mariana Ribeiro Santiago – Florianópolis; CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-725-0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito e Políticas Públicas na era digital

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. VI Encontro Virtual do CONPEDI (1; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

### DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

---

#### **Apresentação**

Esta publicação reúne os artigos aprovados no Grupo de Trabalho intitulado Direito Civil Contemporâneo II, do VI Encontro Virtual do CONPEDI (Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito), realizado entre 20 a 24 de junho de 2023.

O grupo foi coordenado pelos Professores Doutores Daniela Silva Fontoura de Barcellos da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Elcio Nacur Rezende da Escola Superior Dom Helder Câmara e Faculdade Milton Campos e Mariana Ribeiro Santiago da Universidade de Marília

Portanto, a coordenação do Grupo de Pesquisa e a redação desta apresentação foi incumbência de todos os docentes acima que, honrosamente, fazem parte do CONPEDI e buscam em suas pesquisas aprofundar o conhecimento sobre a Ciência Jurídica, na esperança da conscientização da importância de vivermos em uma sociedade melhor.

É indiscutível a qualidade dos artigos apresentados por diversos autores dos mais diferentes estados do Brasil, fruto de profundas pesquisas realizadas por Mestrandos, Mestres, Doutorandos e Doutores dos diversos Programas de Pós-graduação em Direito de dezenas instituições de ensino.

Nos textos, estimado(a) leitor(a), você encontrará trabalhos que representam, inexoravelmente, o melhor conhecimento sobre Direito Civil e suas interrelações com os demais ramos da Ciência Jurídica e de outras áreas do conhecimento como a Sociologia, Urbanismo, Inteligência Artificial, Ciência Política, Psicanálise, entre outras.

Os autores dos artigos foram Ariolino Neres Sousa Junior, Haroldo Trazibulo Matos Guerra Neto, Flávia Thaise Santos Maranhão, Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira, Marcos Vinícius Canhedo Parra, Daniel Stefani Ribas, Leticia Faturetto de Melo, Danilo Rodrigues Rosa, Óthon Castrequini Piccini, Fabio Garcia Leal Ferraz Kelly Cristina Canela, Nicole Kaoane Tavares Judice Giane, Francina Rosa, Teófilo Marcelo de Arêa Leão Júnior, Alisson Jose Maia Melo, Alisson Jose Maia Melo, Paulo André Pedroza de Lima, Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira, Adelino Borges Ferreira Filho, Jorge Teles Nassif, Elizabete Cristiane De Oliveira Futami De Novaes, Frederico Thales de Araújo Martos, Alissa Serra Buzinaro, Elizabete Cristiane De Oliveira Futami de Novaes, Valdir Rodrigues de Sá, Joel

Ricardo Ribeiro De Chaves, Samyra Haydêe Dal Farra Napolini, Elcio Nacur Rezende e Warley França Santa Bárbara.

Fica registrado o enorme prazer dos coordenadores do grupo de trabalho em apresentar este documento que, certamente, contém significativa contribuição para a Ciência Jurídica.

**ANALISANDO A NOVA LEI DO INQUILINATO E SUAS REPERCUSSÕES  
JURÍDICAS TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09**

**ANALYZING THE NEW TENANT LAW AND ITS LEGAL REPERCUSSIONS  
BROUGHT BY LAW 12.112/09**

**Ariolino Neres Sousa Junior <sup>1</sup>**  
**Haroldo Trazibulo Matos Guerra Neto <sup>2</sup>**

**Resumo**

O tema em estudo é de importante relevância, pois tem como objetivo analisar a nova lei do inquilinato e suas implicações jurídicas, ao mesmo tempo verificar os dispositivos legais que permaneceram ou foram revogados após o advento da legislação 12.112/09. Atualmente, mesmo que já existisse uma legislação específica expressa acerca de tal problemática pesquisada, porém o legislador pátrio sentiu necessidade de atualizar a lei do inquilinato para facilitar a realização do negócio jurídico locatício entre proprietários e inquilinos em seus contratos de locação. Além disso, metodologicamente, estabelece-se uma abordagem qualitativa em prol dos motivos que têm levado as explicações específicas acerca da nova lei do Inquilinato, além do uso do método comparativo com a função de discutir e comparar importantes posicionamentos doutrinários relativos à temática central proposta e o dedutivo que visa proceder a uma discussão partindo da análise geral da nova lei do inquilinato em direção a casos práticos específicos do cotidiano jurídico, sem esquecer o uso da pesquisa bibliográfica através dos livros, artigos científicos e legislações específicas. Por outro lado, a pesquisa trouxe como resultado asseverar que houve uma melhora na análise interpretativa de realização do negócio jurídico locatício entre locadores e locatários após a lei do inquilinato ter sofrido atualizações, principalmente quanto à estipulação de prazos específicos e cumprimentos de deveres entre os sujeitos envolvidos. Por fim, a pesquisa servirá de contribuição para que novos futuros trabalhos jurídicos possam ser desenvolvidos acerca da temática específica.

**Palavras-chave:** Lei do inquilinato, Atualização, Proprietários, Inquilinos, Contrato

**Abstract/Resumen/Résumé**

The subject under study is of important relevance, as it aims to analyze the new tenancy law and its legal implications, at the same time verifying the legal provisions that remained or were revoked after the advent of legislation 12.112/09. Currently, even though there was already specific legislation expressing this researched problem, however, the national legislator felt the need to update the tenancy law to facilitate the realization of the lease legal business between owners and tenants in their lease agreement contracts. In addition, ~~methodologically, a qualitative approach is established in favor of the reasons that have led~~

<sup>1</sup> Jurista em causas civis; Escritor e Mestre em Direito das Relações Sociais.

<sup>2</sup> Jurista em causas imobiliárias e civis. Especialista em direito constitucional. Corretor de imóveis.

to specific explanations about the new tenancy law, in addition to the use of the comparative method with the function of discussing and comparing important doctrinal positions related to the proposed central theme and the deductive method that aims to carry out a discussion starting from the general analysis of the new tenancy law towards specific practical cases of the legal routine, without forgetting the use of bibliographic research through books, scientific articles and specific legislation. On the other hand, the research brought as a result to assert that there was an improvement in the interpretative analysis of the realization of the leasing legal transaction between owners and tenants after the tenancy law has been updated, mainly regarding the stipulation of specific deadlines and fulfillment of duties between the subjects involved. Finally, the research will serve as a contribution so that new future legal works can be developed on the specific theme.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Tenancy law, Update, Owners, Tenants, Contract

## 1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa gira em torno de uma preocupação acadêmica e pessoal que começara a se desenvolver desde o início do curso de direito chegando até o momento atual. Neste sentido, este trabalho tem como *justificativa* tutelar as relações locatícias que crescem cada vez mais no Brasil, ao mesmo tempo proceder a uma discussão acerca da atualização sofrida pela lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) através da legislação 12.112/09, passando a recentemente vigorar no cotidiano da sociedade brasileira.

Além disso, o referido artigo tem como *objetivo* principal analisar a nova lei do inquilinato e suas implicações jurídicas, ao mesmo tempo verificar os dispositivos legais que permaneceram ou foram revogados após o advento da legislação 12.112/09. Outras especificidades retratadas na presente pesquisa diz respeito aos aspectos históricos da antiga lei do inquilinato, bem como as características dos contratos de locação e o reconhecimento dos direitos e deveres do Locador e Locatário. Foram também inseridos nesta pesquisa a discussão das Teorias Subjetivas de Savigny e Objetivas de Ihering, sendo que ambos pensadores divergem quanto ao aspecto de posse e detenção que o locatário pode estar inserido. E, finalmente, a pesquisa faz menção de exemplos no que tange às recentes decisões judiciais e acórdãos de tribunais nacionais relatando casos práticos correlacionados às alterações trazidas pela legislação 12.112/09 nas regras do inquilinato.

Dessa forma, em prol de tutelar as relações locatícias, a pesquisa suscita como *problema* saber quais implicações jurídicas a nova lei do inquilinato passou a proporcionar perante a relação entre Locador e Locatário no cenário imobiliário nacional vigente?

Com relação ao *procedimento metodológico*, é importante frisar que o tipo de pesquisa utilizada é a bibliográfica, subsidiando de investigações doutrinárias sobre o tema através do uso de livros, artigos científicos, legislações específicas e recentes jurisprudências. Logo, há uma evidente intenção de compreender e analisar por meio de uma abordagem qualitativa as explicações específicas que tem levado para compreensão acerca do funcionamento da nova Lei do Inquilinato. Além disso, para auxiliar a pesquisa, os métodos utilizados foram o comparativo, ou seja, a função de discutir e comparar importantes pensamentos doutrinários relativos à temática principal proposta; e o dedutivo que visa proceder a uma discussão partindo da análise geral da nova lei do inquilinato em direção a casos práticos específicos do cotidiano social.

## 2. ASPECTOS CONCEITUAIS E TEÓRICOS ACERCA DA POSSE

Antes de abordar com mais profundidade acerca da Lei do Inquilinato bem como seus aspectos históricos é necessário entender o conceito de *posse*, bem como suas *teorias* que tentam defini-la. A primeira é conhecida como *Subjetivista*, tendo como Savigny seu defensor. Esta teoria compara a posse ao poder direto ou imediato na qual a pessoa tem um bem com a intenção de tê-lo e defendê-lo contra qualquer agressão. Esta primeira concepção declara que a posse deverá ser constituída de 2(dois) elementos: *corpus* e o *animus rem sibi habendi*. O primeiro é o elemento material que se traduz no poder físico sobre a coisa ou na mera possibilidade de exercer esse contato, seja na detenção do bem ou no fato de tê-lo à sua disposição, conforme defende Maria Helena Diniz (2022, p.34). Já o segundo é o exercício do direito de propriedade.

De acordo com a doutrina *Subjetivista*, os dois elementos constitutivos são inseparáveis, porque se houver somente o *animus*, a posse será vista como um fenômeno psíquico não interessando o direito, e, caso haja apenas o *corpus*, a posse jurídica deixará de existir e passará a ser meramente uma detenção (DINIZ, 2022). Além disso, para essa teoria, o locatário ou inquilino é visto como um detentor, ou seja, não gozam de uma proteção direta. Por não ter essa proteção, o mesmo deverá se dirigir à pessoa que lhe concedeu a detenção, caso exista turbação no uso e gozo da coisa que está em seu poder. Logo, esta teoria não aceita a posse por outrem ou terceiro, visto que não há vontade de ter a coisa como própria, sendo detenção.

A segunda teoria atinente ao entendimento constitutivo da posse é conhecida como *Objetivista* de Ihering, sendo que está dispensado o animus, bastando somente a comprovação do corpus, ou seja, o exercício do poder de fato sobre a coisa ou bem. Na Teoria Objetivista, o “Locatário já é considerado possuidor, já que a intenção de dono é dispensada” (TARTUCE, 2021, p.46). O Objetivismo de Ihering está no atual Código Civil de 2002 em seu artigo 485 que considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade. Todavia, o referido código adotou as ideias de Savigny, conforme é visto nos artigos 493 e 520 do CC/02.

Ainda com relação ao pensamento objetivista, a simultaneidade de posse é exercida pelos possuidores diretos e indiretos, tomando como exemplo as relações locatícias. Segundo Venosa (2020, p. 76): “O possuidor indireto é aquele que entrega seu bem à outrem, esse possuidor é o próprio dono ou assemelhado; enquanto o direto é o detentor de posse do bem alheio, por ser o recebedor da coisa e pelo contato físico”.



Além disso, a relação entre *Locador* (Possuidor Indireto ou Mediato) e *Locatário* (Possuidor Direto ou Imediato) pode ser inserida, tendo em vista que o *segundo* recebe do *primeiro* a coisa possuída depois de ter exercido e findado a posse. Conforme pacto contratual entre ambos, o possuidor que antes era indireto passa a ser direto. Neste sentido, a relação entre as duas posses é caracterizada pela *temporalidade* (ZANINI, 2022).

Por outro lado, cabe salientar que o Locador não perde completamente a posse do bem locado, mesmo sendo possuidor indireto ou mediato. Ele poderá defendê-la contra esbulho ou turbação cometidos por outras pessoas. Essa tutela concedida ao locador está presente no artigo 22, II, da Lei 8245/91 que trata do Inquilinato (ZANINI, 2022). Diante dos aspectos conceituais e teóricos sobre a posse serão analisados os aspectos históricos da Lei do Inquilinato, suas características e os prazos existentes.

Reforçando o aspecto conceitual de posse, Flávio Tartuce (2021) defende o aspecto atinente à função social que deve ser respeitada. A posse é um direito autônomo devendo expressar o aproveitamento de bens para alcançar interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela. Logo, a função social da posse rompe os formalismos individualistas frente às demandas sociais e, com isso, o Estado Democrático poderá ser efetivado.

## **2.1 Aspectos históricos da lei do inquilinato.**

A Lei nº 8.245/91 foi criada para tratar da locação dos imóveis urbanos em território nacional, além de estabelecer parâmetros contratuais e normativos para que as pessoas possam alugar tais imóveis. Com isso, houve uma padronização do amparo legislativo acerca deste tema. Esta lei apresenta os procedimentos de locação, bem como os direitos e deveres do Locador e Locatário, além de outras particularidades sobre o assunto. A criação da lei do Inquilinato foi muito importante, haja vista que as questões referentes à locação eram até então discutidas e analisadas pelo antigo Código Civil de 1916. Dessa forma, percebeu-se que a legislação estava ultrapassada, obsoleta e desatualizada, necessitando com urgência de uma lei específica que retratasse a temática em questão.

É importante frisar que a Lei nº 8.245/91 apresenta informações específicas que fazem o contrato de locação ser interpretado de análise pessoal. A primeira informação é atinente ao contrato ser *não solene*, ou seja, não precisa de um contrato formal ou específico para mostrar a realização de locação. O referido contrato deverá ter somente a concordância de ambas as partes, para ser válido. Cabe enfatizar que esse contrato locatício poderá ser

realizado inclusive de forma tácita. A exceção a esse regra é quando o locatário tem um fiador, logo os procedimentos deverão ser realizados de forma solene.

Conforme explica Pablo Stolze (2022), nesses procedimentos contratuais deverão estar presentes a *consensualidade* e a *bilateralidade* como outras características específicas. Assim, nenhuma pessoa tem a obrigatoriedade de realizar negócios de locação com outra. Em relação à bilateralidade, as partes ao assinar um contrato terão direitos e deveres, e caso não cumpra suas obrigações poderá ocorrer uma infração contratual. Sobre essas características, pode-se citar a obrigação do locador entregar o imóvel ao locatário, enquanto o segundo deverá realizar o pagamento acordado de forma contratual.

Outra característica é a *onerosidade* contratual. Ela precisa ser necessária, pois envolverá um custo para o locatário que deverá pagar em pecúnia ao locador pelo uso do imóvel locado. Neste sentido, empréstimo ou doação não configura locação, já que a relação não é onerosa. Outro ponto a ser levado em consideração é que o valor pago ao Locador já é determinado e conhecido no início do contrato, sendo que a quantia é sempre igual e não há como realizar um contrato locatício definindo um aluguel à posteriori. Essa característica é conhecida como *comutatividade*.

Segundo Sylvio de Souza (2023), o contrato de locação apresenta cláusulas previstas que deverão ser renovadas, assim que as obrigações forem cumpridas. Como exemplo, tem-se a obrigação do locatário pagar mensalmente o aluguel, enquanto o locador deverá fornecer mensalmente o imóvel ao inquilino. Logo, esse contrato é de *execução continuada*.

Ainda baseado na Lei nº 8.245/91, Gustavo Tepedino (2020) explica que é de suma importância ter ciência de que o contrato de locação não possui um prazo específico de validade, podendo ser estabelecido outros prazos para cumprimento do mesmo. O prazo contratual poderá ser *determinado* ou *indeterminado*. No primeiro, o contrato é definido por um tempo certo, sendo que após a expiração, as obrigações entre as partes são encerradas. Neste período pactuado, o proprietário não poderá reaver o imóvel locado, porém se o Inquilino quiser devolvê-lo, deverá pagar uma multa contratual. Caso não exista a multa, a fixação da mesma será feita judicialmente não podendo o valor ser superior ao que locatário deveria pagar no fim do contrato.

A única situação em que há dispensabilidade da multa está presente no artigo 4º, parágrafo único<sup>1</sup>, da Lei nº 8.245/91. O segundo prazo existente é quando as partes

---

<sup>1</sup> Conforme defende a redação do Art. 4º. Parágrafo único. *O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços*

estabelecem um contrato locatício, sendo que a finalização deste acordo somente ocorre quando o locador e /ou locatário desiste da locação. Com isso, haverá duas possibilidades diante desta situação: uma quando o locatário não desejar mais locar o imóvel, já que o mesmo tem o dever de avisar ao locador, no prazo mínimo de 30(trinta) dias, acerca da desocupação sendo que antes não era preciso pagar uma multa. Todavia, o Locador poderá exigir um pagamento de aluguel como multa ao locatário, desde que não tenha realizado o aviso. Se um imóvel locado por prazo indeterminado for vendido, o locatário terá o prazo de 90 (noventa) dias para se retirar do imóvel (TARTUCE, 2021).

Após a intensa análise do conceito de posse, da teoria subjetivista e objetivista, além de como tentam explicar e exemplificar as relações locatícias, o item a seguir dará uma explicação detalhada acerca da nova Lei do Inquilinato, ao mesmo tempo trazendo algumas alterações em seus fundamentos legais, juntamente com os impactos jurídicos que poderão ocasionar nas locações.

## **2.2- Direitos e deveres do locador e locatário**

No momento da elaboração de um contrato imobiliário de locação, há direitos e obrigações que ambas as partes deverão cumprir e que apresentam amparo legal. Dessa forma, independentemente da previsão contratual, tanto o Locador como o Locatário tem o dever de cumprir esses amparos estipulados pela lei (DINIZ, 2022).

### **2.2.1- Do locatário**

Mesmo que a Lei do Inquilinato não traga um capítulo específico sobre os direitos do locatário, não há óbice em estudá-los a partir dos seus deveres e do Locador. O exemplo citado é o direito do locatário em receber o imóvel em plenas condições de uso, porque é dever do locador entregar ao locatário em boas condições de uso.

Outro ponto discutido diz respeito ao fato de um locatário alugar um apartamento e não ter a responsabilidade de pagar certas despesas, como o condomínio que é dever do locador, assim como em realizar pinturas externas do prédio, reformas em ambientes comuns etc. Com isso, o inquilino tem o direito de não pagar taxas administrativas imobiliárias, desde que o imóvel seja alugado por intermédio de empresas com corretores devidamente credenciados (VENOSA, 2020).

---

*em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.*

Por outro lado, na Lei do Inquilinato, em seu artigo 23, foi estabelecido doze deveres que o locatário tem de cumprir com o proprietário do imóvel, defendendo com isso a *bilateralidade* contratual. Devido estes deveres ser extensos, alguns apresentam alta relevância frente aos outros. Então, foram citados apenas 5 (cinco) dos deveres.

Seguindo as lições de Gustavo Tepedino (2020), o *primeiro* dever do inquilino é pagar o aluguel e demais encargos da locação conforme o contrato realizado entre partes; o imóvel deverá ser cuidado como se fosse o próprio proprietário; e de entregar o imóvel ao locador nas mesmas condições que recebeu. Caso exista algum dano como parede riscada, pisos marcados ou danificados e danos na estrutura, o locatário deverá sanar esse problema antes de entregar o imóvel ao locador. Cabe salientar que sem autorização prévia do locador, as reformas e outras obras que alteram a estrutura da propriedade imobiliária seja interna ou externa, não poderão ser realizadas. Essa autorização deverá ser escrita para que possa ter validade. Outros exemplos de encargos que o locatário tem se refere às despesas como água, luz, telefone, entre outros.

### **2.2.2 Do locador (Artigo 22 da Lei do Inquilinato)**

O Locador tem o direito de receber os valores dos alugueis em dia, ou mais tardar, até o 6º (sexto) dia útil do vencimento e o não pagamento destes valores, poderão resultar em rescisão contratual. Outro direito tutelado é o recebimento de chaves do seu imóvel após contrato entre ambas as partes terem findado, além de estar em condições semelhantes no momento que começou o aluguel.

Em relação aos seus deveres elencados no artigo 22 (vinte e dois), Cristiano Chaves (2022) explica que existe um rol de 10 (dez) obrigações a serem cumpridas. A *primeira* é a obrigação do locador de entregar o imóvel ao locatário com boas condições de uso, com instalações necessárias para uso conforme constado em contrato locatício. O proprietário tem também, o dever de pagar os impostos e taxas que incidem sobre o imóvel, como IPTU e outros.

Outra incumbência do proprietário é a manutenção e prevenção de danos ocorridos no imóvel, antes que o Inquilino o tenha alugado. O locador também é responsável em garantir o usufruto do imóvel pelo locatário de forma pacífica, ou seja, os problemas direcionados ou ocasionados pelo locador não deverá ser suportado pelo locatário até que se consiga provar o contrário.

### **3- A ENTRADA EM VIGOR DA NOVA LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 12.112/09) E ALGUNS EXEMPLOS DE PRINCIPAIS ALTERAÇÕES OCORRIDAS.**

As novas alterações da Lei do Inquilinato trazidas pela legislação nº 12.112/09 começaram a vigorar a partir de 25 de janeiro de 2023. Essas mudanças foram sancionadas pelo então Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva e tiveram como finalidade trazer uma maior segurança nas relações jurídicas, preenchendo lacunas legislativas e demarcando a parcialidade do sistema legal do inquilinato.

O primeiro exemplo de alteração que pode ser citado é com relação à ampliação de responsabilidade do fiador exonerado, assim como a determinação de um prazo certo de 30 (trinta) dias para o inquilino oferecer garantia à locação. Esse prazo determinado do locatário começa desde o momento da sua intimação para apresentar essa garantia. As mudanças ocasionadas na referida lei já refletiam os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais que já eram consolidados, porém a relevância das regras continuam de forma evidente. Por isso, as mudanças servem para dar uma maior objetividade ao sistema que antes tinha lacunas não preenchidas como foi falado anteriormente (TARTUCE, 2021).

Além disso, é indubitável que essas mudanças trarão ao mercado de locação uma maior importância, já que haverá uma maior simplificação e estabilidade dos investimentos nessa área. Essa possibilidade poderá ser vista na situação de despejo liminar quando há falta de pagamento, para contratos sem garantia, que é uma boa tentativa de desburocratizar a contratação sem retirar a segurança dela (RIOS, 2023). A seguir são apresentados alguns exemplos de principais alterações ocasionadas na lei do inquilinato trazidas pela legislação nº 12.112/09.

#### **3.1- A devolução do imóvel pelo locatário antes do término do prazo contratual, bem como o pagamento da multa proporcional prevista na lei.**

Após a Lei do Inquilinato ter entrado em vigência, o artigo 4º da lei declarava que se o locatário quisesse entregar o imóvel antes de terminar o contrato, uma multa pactuada de forma proporcional deveria ser paga e caso ocorresse a falta dessa penalidade, o juízo poderia estipulá-la para que o mesmo pudesse realizar o pagamento da multa contratual ao locador. Com a alteração promovida pela Lei nº 12.112/09, a multa passou a ser *proporcional* ao período de vigência contratual. Nesse sentido, percebe-se que essa proporcionalidade prevista é uma regra cogente, ou seja, não admite estipulação contratual em contrário. Então, havendo cláusula que retire esse direito do locatário não terá valor ou força de cumprimento.

### **3.2- Da fiança no caso de sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário.**

Essa matéria está presente na redação do artigo 12 da Lei do Inquilinato e a sua primeira alteração foi a substituição do termo *sociedade concubinária* por *união estável*. Essa mudança foi importante, haja vista que a união estável passou a ser reconhecida como uma entidade familiar, subsidiando da *convivência pública, contínua e duradoura* por casais homoafetivos ou heteroafetivos com finalidade de constituir família (BERENICE DIAS, 2022).

Por outro lado, a sub-rogação ocorre à medida que o inquilino original é substituído por pessoa diversa, na qual assumirá os mesmos direitos e obrigações. A previsão do artigo 12, §1º da lei do inquilinato declara que a substituição ocorrerá depois que a relação conjugal ou união estável findarem e o outro cônjuge continuar no imóvel, assim como o companheiro diverso do que contratou a locação. Essas mudanças atinentes à sub-rogação também atingem o artigo 11, no qual o sub-rogado é obrigado a notificar o locador quando o locatário vai à óbito. Outra inovação que a lei trouxe em seu texto foi uma nova obrigação do sub-rogado em notificar o fiador acerca do encargo assumido no prazo de 30 (trinta) dias. Findado o prazo, a fiança prevalecerá no contrato inicial (RIOS, 2023).

Além disso, diante da situação do fiador manifestar seu interesse pela exoneração, as obrigações assumidas por ele ainda continuarão por 120 (cento e vinte) dias, prazo este que começa a ser contado a partir da comunicação ao locador. Esse período estipulado é para que as partes negociem uma nova garantia locatícia. Essas novidades são de extrema importância, uma vez que não se mostrava bem compreendido a manutenção ou não da fiança no momento da sub-rogação. Por isso, a insegurança jurídica nas relações locatícias eram constatadas, inclusive, do sub-rogado notificar o locador por intermédio dos direitos do locatário. A doutrina vem entendendo que na sub-rogação a notificação deverá ser realizada até o primeiro pagamento realizado do aluguel (RIOS, 2023).

### **3.3- Da extensão das garantias locatícias no caso de prorrogação legal do contrato.**

De acordo com a antiga redação do artigo 39 da lei do inquilinato, a garantia locatícia já se estendia até a devolução do imóvel, mas a única alteração que foi realizada perante a nova legislação é com relação à prorrogação do contrato locatício para prazo indeterminado. Com isso, a Lei do Inquilinato declara em seu texto que após a relação locatícia firmada em contrato ter findado com o locatário permanecendo no imóvel por 30

(trinta) dias e sem oposição do locador, a prorrogação por prazo indeterminado será automático.

Em relação à fiança, outrora era matéria com grande divergência jurisprudencial sobre a continuidade ou não do fiador na prorrogação contratual, conforme discussão gerada pela Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça (STJ): “*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*”. Entretanto essa discussão sumulada já está pacificada. Considerando que o fiador só responderá pela prorrogação contratual até a efetiva entrega do imóvel, porém é necessário existir uma cláusula no contrato atinente a esse tema, mesmo que o fiador não tenha solicitado sua desincubência desta obrigação. A Súmula 214 será aplicada nos casos de prorrogação negociada da locação, na qual não haverá mais concordância do fiador e nem nos casos de prorrogação legal dos contratos (DINIZ, 2022).

### **3.4- Da exigência de nova garantia.**

O artigo 40 da lei do inquilinato, em sua nova redação, explica que poderá autorizar o Locador a exigir uma nova garantia locatícia, cuja finalidade é preservar a segurança desta relação. Diante da insegurança dessas garantias, o inciso II deste artigo passou a prever na sua atual redação, a recuperação judicial do fiador primitivo. Essa atualização se mostrou razoável. Além disso, a obrigação do fiador passou a permanecer pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias após o locador ter sido notificado da sua saída desta relação imobiliária (RIOS, 2023). No atual código civil, ocorreu o aumento do prazo em 60 (sessenta) dias para que requerer a sua exoneração, sendo que é um direito previsto no artigo 835 CC/02. É importante ressaltar que esta saída só é válida em contrato locatício de prazo indeterminado, e qualquer cláusula em contrário a esse direito não produzirá efeitos legais.

Estabeleceu-se também o prazo de 30 (trinta) dias para que o inquilino renove a garantia locatícia. Essa contagem já começa a ser contado a partir da notificação pelo locador. Entretanto, mesmo que notificado e não realize os procedimentos necessários, o contrato de aluguel poderá sofrer rescisão.

### **3.5- Da viabilidade do despejo liminar.**

As restrições das hipóteses para deferimento de ação de despejo em liminar encontram-se somente na lei do inquilinato. Foram acrescentados mais 4 (quatro) incisos no parágrafo primeiro do artigo 59, cada um mostrando as situações que poderão ser permitidas o despejo de forma liminar. De acordo com os ensinamentos de Sylvio de Souza (2023), a

primeira condição é quando o poder público determina a reparação urgente de um imóvel e que, com a permanência do locatário, essas execuções não poderão ser realizadas, ou se puder, o mesmo se recusa a consenti-las. Outro fator permissivo para despejar o inquilino é quando não apresenta uma nova garantia nos termos do artigo 40, parágrafo único.

Além disso, quando se tratar de locação de imóvel não residencial, o inciso VIII do artigo 40, declara que a autorização dá-se no momento do término deste aluguel, contanto que a ação de despejo tenha sido proposta no prazo de até 30 (trinta) dias contado desse termo ou da notificação em cumprimento com intuito de retomada, ou seja, nos casos de denúncia vazia possibilitados nos artigos 56 e 57. Porém, já havia uma tendência jurisprudencial de se acatar e deferir a tutela antecipada. A última autorização prevista no inciso IX, do artigo 59, ocorre quando não houver o pagamento do aluguel e dos acessórios de locação, ou seja, o contrato não tiver assegurado com nenhuma das garantias previstas no artigo 37 desta lei (caução, fiança e seguro de fiança locatícia).

Outra situação ocorrida é que, segundo Andre Rios (2023), o locatário inadimplente poderá purgar a mora em até 15 (quinze) dias, prazo este a ser concedido para o imóvel ser desocupado. O valor a ser purgado é baseado na atualização dos aluguéis e acessórios atrasados, multas ou penalidades contratuais, juros de mora, custas e honorários advocatícios do Advogado do Locador em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, conforme artigo 62, inciso II, da lei do inquilinato. Caso conste disposição diversa no contrato, esses pagamentos constados poderão não ser pagos.

### **3.6- Despejo por falta de pagamento.**

Seguindo as orientações de Pablo Stolze (2022), a *ação de despejo* possui regras específicas no artigo 62 da lei do inquilinato. A primeira mudança se deu no sentido de permitir a entrada desta ação pelo não pagamento de aluguel provisório (art. 68, II e 72, §4º) e de diferenças de aluguéis (art. 73). Houve a menção de forma expressa que o fiador deverá compor o polo passivo da lide. Essa composição é importante para citação do mesmo, porque senão for incluído neste processo de conhecimento nada mais poderá ser feito conforme defende a Súmula 268 do STJ. Cabe salientar que a lei sugere a obrigatoriedade da citação do Fiador, mas o credor poderá abrir mão dessa garantia. Além disso, após o prazo de 15 (quinze) dias à citação, em que a purgação da mora deverá ser promovida independentemente de autorização, existe outra possibilidade que o fiador poderá realizar que é a emenda da mora. Outra inovação significativa é que o abonador não poderá usar a faculdade de emendar



a mora nos últimos 24 (vinte e quatro) meses à propositura desta ação. Na norma anterior, só poderia realizar esse procedimento, por 2 (duas) vezes nos últimos 12 (doze) meses.

### **3.7- Do procedimento e dos prazos para desocupação do imóvel.**

Em cumprimento as alterações provocadas pela Lei 12.112/09, Cristiano Chaves (2022) explica que a redação do art. 63 da lei do inquilinato passou a informar no momento de sentenciar de forma procedente a ação de despejo, o juiz não fixará prazo específico para que o inquilino desocupe voluntariamente o imóvel. Logo, deverá expedir o mandado de despejo imediatamente o qual deverá prever prazos específicos para desocupar pacificamente o imóvel alugado. Conforme já ocorrida anteriormente, o prazo de 30 (trinta) dias continua como regra geral, porém houve alteração no artigo 63, §1º, b, em que para entrar com ação de despejo tem como período de 15 dias nos casos do artigo 9º, ou art. 46, §2º. Na redação anterior, só podia entrar com o despejo nos casos dos incisos II e III do artigo 9º.

### **3.8- Da execução provisória do despejo/da caução.**

Em regra, a execução provisória da sentença de despejo depende de caução, entretanto ocorreu uma inovação na redação do artigo 64 da lei do inquilinato que permitiu a exclusão da obrigatoriedade desta garantia nas execuções decorrentes do artigo 9º, III desta lei, ou seja, baseado no não pagamento dos alugueis e encargos. A doutrina criticava demasiadamente a falta de critério lógico para exigir caução nessa ação por falta de pagamento e nos casos dos contratos serem infringidos (ENGELMANN e SAMPIETRO, 2023).

Outra mudança trazida foi que o valor da caução passou ao patamar de seis a doze meses de aluguel, sendo que antes era de doze a dezoito meses. O Legislador também retirou da redação do artigo 64, caput, a expressão *depósito* já que dava uma interpretação de menção a *dinheiro*, sendo que o parágrafo primeiro retirava esse entendimento (ENGELMANN e SAMPIETRO, 2023).

## **4- ANÁLISE JURISPRUDENCIAL COM BASE NAS ALTERAÇÕES DA LEI 12.112/09: REGRA EXEMPLIFICATIVA.**

Com base nas mudanças trazidas pela Lei 12.112/09, a seguir são citados exemplos de algumas *recentes decisões* julgadas pelos tribunais nacionais quanto à análise e deferimento de conteúdos correlacionados à nova lei do inquilinato.

**a) Quanto ao deferimento da prorrogação automática da fiança:**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIADORES. RESPONSABILIDADE APÓS A PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEI 12.112/09. CLÁUSULA EXPRESSA INEXISTENTE RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. EXONERAÇÃO DOS GARANTES DOS DÉBITOS POSTERIORES AO PERÍODO INICIALMENTE PACTUADO. 1. A jurisprudência desta Corte orienta que "tratando-se de locação predial urbana contratada à luz da redação primitiva do art. 39 da Lei do Inquilinato, subsiste a fiança prestada na hipótese de prorrogação do contrato - inclusive até a entrega das chaves -, desde que haja cláusula expressa nesse sentido" (AgInt no AREsp 1274030/GO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 9.8.2018). 2. Não há incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ se as premissas fáticas necessárias ao deslinde da controvérsia encontram-se fixadas no acórdão recorrido, como ocorre no presente caso. 3. Agravo interno a que se nega provimento.

*(STJ - AgInt no AREsp: 1929477 CE 2021/0223524-7, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 09/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2022).*

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS - GRATUIDADE DA JUSTIÇA - DEFERIMENTO - CONTRATO DE LOCAÇÃO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO - OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E DOS ENCARGOS ACESSÓRIOS ATÉ EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES - LEI Nº 12.112/2009 - PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DA FIANÇA. Tendo em vista que a apelante demonstrou sua hipossuficiência financeira, impõe-se o deferimento da gratuidade da justiça. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, para os contratos firmados a partir da vigência da Lei nº 12.112/2009, que alterou a redação do art. 39 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado implica, automaticamente, a prorrogação da fiança, salvo disposição contratual em contrário e ressalvado o direito de o fiador exonerar-se da obrigação, mediante notificação resilitória.

*(TJ-MG - AC: 60002970520148130024, Relator: Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier, Data de Julgamento: 11/04/2023, 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/04/2023).*

**b) Quanto à rescisão contratual por ausência de pagamento do aluguel pelo locatário:**

DIREITO PROCESSUAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO FUNDADO EM FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. INADIMPLÊNCIA DO LOCATÁRIO VERIFICADA. LEI 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO). RESCISÃO CONTRATUAL CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Trata-se de recurso de apelação interposto por ALCANTERA E PEREIRA COMÉRCIO DE SORVETES LTDA ME em face da sentença de procedência proferida pelo Juízo da 18ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE; Da análise do caderno processual verifica-se que o autor busca a rescisão contratual por ausência de pagamento, com ordem de desocupação do imóvel. O magistrado de origem houve por bem julgar procedente o pedido autoral, encerrando o contrato e concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para liberação do local, sob pena de ordem de despejo; Nos termos do art. 23, I, da Lei 8.245/91 é obrigação do locatário quitar pontualmente, o aluguel e os encargos da locação, sendo que, no caso em apreço, restou comprovado pela documentação carreada que o pagamento ocorreu com atraso significativo, além da

pendência em relação aos demais meses; Reconhecida a inadimplência, não merece reparo a sentença que determinou a rescisão contratual e desocupação do imóvel comercial; Recurso conhecido e improvido. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 4ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto, nos termos do voto do relator. MARIA DO LIVRAMENTO ALVES MAGALHAES Presidente do Órgão Julgador DESEMBARGADOR JOSÉ EVANDRO NOGUEIRA LIMA FILHO Relator (TJ-CE - AC: 01019747920168060001 Fortaleza, Relator: JOSE EVANDRO NOGUEIRA LIMA FILHO, Data de Julgamento: 04/04/2023, 4ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 05/04/2023).

**c) Quanto à concessão de liminar em sede de tutela de urgência (Art. 59, § 1º, IX):**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. DECISÃO AGRAVADA PELA QUAL FOI CONCEDIDA A LIMINAR DE DESPEJO. RECURSO DO RÉU QUE NÃO PROSPERA. COMPROVAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA, O QUE CONSTITUI JUSTO MOTIVO PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, NA FORMA PREVISTA NO ARTIGO 59, § 1º, IX, DA LEI N. 8.245/1991. AUSÊNCIA DE GARANTIA DO CONTRATO. PREENCHIMENTO DOS PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR DE DESPEJO INAUDITA ALTERA PARTE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 59 DO TJRJ. DECISÃO QUE SE MANTÉM. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(TJ-RJ - AI: 00055307720238190000 202300207777, Relator: Des(a). HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO, Data de Julgamento: 29/03/2023, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/04/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO - INTELIGÊNCIA DO ART. 59, § 1º, IX DA LEI 8.245/91 - AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO - REQUISITOS LEGAIS - NÃO DEMONSTRAÇÃO - INDEFERIMENTO DA LIMINAR. A concessão do despejo liminar com fundamento no art. 59, § 1º, IX, c/c art. 62, II, ambos da Lei nº 8.245/1.991, tem como requisitos: ação com fundamento na falta de pagamento de aluguel; contrato sem garantia prevista por não ter sido contratada; e prestação de caução correspondente a três meses de aluguel. No caso em comento, não se vislumbra a presença de todos os pressupostos legais, impondo-se o indeferimento da liminar postulada pelo agravante.

(TJ-MG - AI: 03925240320238130000, Relator: Des.(a) Arnaldo Maciel, Data de Julgamento: 04/04/2023, 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/04/2023).

**d) Quanto à purgação da mora (artigo 62, inc. II, alínea 'd')):**

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – PURGAÇÃO DA MORA – EXTINÇÃO DO FEITO COM CONDENAÇÃO DE HONORÁRIOS – MANUTENÇÃO – O procedimento das ações de despejo confere ao locatário a possibilidade de elidir a mora no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da citação – Hipótese em que haverá condenação de honorários advocatícios no montante de 10% (dez por cento) – Inteligência do artigo 62,

inc. II, alínea 'd', Lei no 8.245/1991, alterada pela Lei 12.112/09 - Sentença mantida – Recurso desprovido.

(**TJ-SP** - AC: 10652930320218260053 SP 1065293-03.2021.8.26.0053, Relator: Percival Nogueira, Data de Julgamento: 18/05/2022, 8ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 18/05/2022).

## **5- CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do que foi estudado sobre a lei do inquilinato, percebeu-se a importância que o ordenamento jurídico brasileiro deu às relações locatícias após o advento das atualizações trazidas pela Lei 12.112/09. Inicialmente, a discussão já vinha sendo processada desde o Código Civil de 1916, sendo que mais tarde, precisamente no ano de 1991, surgiu a lei do inquilinato (Lei 8.245/91), cujo objetivo foi atualizar as relações jurídicas entre locador e locatário, até então obsoletas pelo código de 1916.

Todavia, cabe salientar que o código de 1916 foi atualizado em 2002 e, com isso, a lei do inquilinato apresentou alguns fundamentos legais que estavam ultrapassados e que precisavam sofrer atualizações legais. Foi quando surgiu a Lei nº 12.112/09 que reformou os antigos fundamentos presentes no código de 2002, apresentando novos dispositivos legais atualizados.

Por esse motivo, o presente trabalho discutiu a questão da renovação do contrato de locação de imóvel, ao mesmo tempo analisando até quando se podia proceder sua renovação. Com isso, levantou-se a discussão do artigo 51, II, da lei do inquilinato que declara o prazo máximo para tal procedimento, ou seja, 5 (cinco) anos, apesar de ser tal assunto ser alvo de muita polêmica, haja vista que até o princípio do *pacta sunt servanda* passou a ser subsidiado para declarar que poderá haver renovação acima desse prazo legal.

Por outro lado, a pesquisa suscitou a discussão acerca da incidência do Código de Defesa do Consumidor sobre as relações locatícias, sendo que a resposta sobre esse assunto é negativa por considerar tais relações já tuteladas pela legislação específica do consumidor.

Além disso, o presente trabalho teve como intuito mostrar os aspectos teóricos da posse com suas teorias presentes, bem como a visão que elas tinham sobre *locador* e *locatário*. Foram abordados também os pontos que a lei 12.112/09 revogou, assim como os que foram inseridos de forma atualizada. Elencaram-se alguns questionamentos os quais foram trazidos neste estudo, além de exemplos de recentes decisões judiciais e posicionamentos de acórdãos dos tribunais nacionais embasados em casos práticos correlacionados à lei do inquilinato.

Portanto, as mudanças na lei do inquilinato, atualmente, já foram procedidas com atualizações de dispositivos legais para fins de facilitar o desenvolvimento do negócio jurídico locatício entre as partes envolvidas. Apesar de inquilinos e proprietários ainda estarem se adaptando as alterações procedidas na lei do inquilinato, porém não se deve desconsiderar que houve sim um avanço em prol da flexibilização das negociações entre os envolvidos no universo locatício, principalmente quanto à estipulação de prazos específicos e cumprimentos de deveres, muito embora sabemos que somente com o passar do tempo as adaptações definitivas às mudanças na lei do inquilinato ficarão mais solidas e atuantes.

## 6- REFERÊNCIAS

BERENICE DIAS, Maria. **Manual de Direito das Famílias**. 15. ed. Salvador: juspodivm editora, 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18/10/1991**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 17 mar. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.112, de 09/12/2009**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm#art2](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm#art2)>. Acesso em: 17 mar. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas- Vol 04**. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

ENGELMANN, Alana Gabriela; SAMPIETRO, Luiz Roberto Hijo. **Flexibilização temporal para a renovação compulsória da locação não-residencial**. 17 mar 2023. Revista Consultor Jurídico. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2023-mar-17/engelmann-sampietro-renovacao-compulsoria-locacao#:~:text=No%20campo%20empresarial%2C%20a%20Lei,neg%C3%B3cio%20dele%20naquele%20ponto%20comercial.9>>. Acesso em: 12 abr. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil - Reais**. 18. ed. Salvador: juspodivm editora, 2022.

RIOS JUNIOR, Arthur. **Das alterações da lei do inquilinato pela lei 12.112 de 09 de dezembro de 2009**. Disponível em: <<https://www.advrios.com.br/br/novidades/artigos/das-alteracoes-da-lei-do-inquilinato-pela-lei-12-112-de-09-de-dezembro-de-2009>>. Acesso em: 11 abr. 2023.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, Silvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2022.