

**A Lei nº 12.112 de 2009 e a principais alterações à Lei de Locação**

**Law no. 12.112 of 2009 and the main amendments to the Real Estate Lease Law**

A nova Lei do Inquilinato (Lei nº 12.112), como tem sido chamada, entrou em vigor no último 25 de janeiro de 2010. Ela altera a lei de locações em vigor desde sua publicação em 1991 (Lei nº 8.245), aperfeiçoando suas regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. A nova lei promoveu mudanças nas relações entre locador e locatário, e destes com o fiador, especialmente no que concerne à locação residencial, objetivando o estabelecimento de um melhor equilíbrio contratual entre as partes.

The new Real Estate Lease Law (Law no. 12.112/2009), as it has been commonly referred to, became effective on January, 25<sup>th</sup>, 2010. It simply amended the law on real estate lease that has been in force since it was published in 1991 (Law no. 8.245/1991), enhancing rules and procedures for the lease of urban real estate property. The new law introduced changes in the relations between the landlord and the tenant and between them and the guarantor, especially in regard to the residential leases, aiming to establish a better contractual balance between the parties.

Certamente o principal avanço pretendido pela nova lei diz respeito à facilitação da retomada do imóvel pelo locador. Este era um debatido entrave da lei de 1991, que acabava por desestimular o mercado de locações. No que se refere ao despejo liminar, este também passa a ser cabível em outras quatro novas hipóteses (art. 59, VI a IX): (i) caso o locatário não substitua a garantia extinta do contrato, de maneira satisfatória, em até 30 dias depois de notificado pelo locador; (ii) havendo falta de pagamento de aluguel e acessórios da

Certainly the main improvement sought by the new law is to ease the repossession of the real estate by the landlord. This was a controversial deficiency of the law of 1991, which ultimately discouraged the real estate lease market. As concerns the eviction by injunctive relief, this may now apply in an additional four new situations (art. 59, VI a IX): (i) when the tenant fails to satisfactorily replace the no longer existent guarantee of the lease within 30 days after being notified by the landlord; (ii) when the rent and accretions

locação no vencimento, se o contrato estiver desprovido de garantia; (iii) ao término do prazo da locação não residencial, desde que a ação seja ajuizada até 30 dias depois, ou após o transcurso do prazo previsto na notificação de retomada do imóvel; (iv) quando, havendo necessidade de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, o locatário não as consentir ou não puder permanecer no imóvel.

are not timely paid, if the agreement lacks a guarantee; (iii) upon expiration of the term of the non-residential lease, provided that the lawsuit is filed subsequently in up to 30 days or after the term established in the notification of repossession of the real estate elapses; (iv) when urgent repairs determined by the Government are required, but the tenant disagrees with same or cannot remain in the real estate.

Quanto à possibilidade de o locatário inadimplente purgar sua mora, para evitar a ordem de despejo judicial, agora isso só poderá ser feito caso o locatário não houver se utilizado dessa faculdade nos 24 meses anteriores (art. 62, par. único). A lei anterior era bem mais benevolente, pois só desautorizava a emenda da mora na hipótese de o locatário ter se utilizado de tal faculdade por duas vezes nos 12 meses anteriores.

In regard to the possibility of the defaulted tenant paying the amount in arrears to prevent the eviction, now this is only possible if the tenant has not resorted to this in the previous 24 months (art. 62, sole paragraph). The former law was much softer, as it only disallowed the extension to cure the default if the lessee had already resorted to doing so twice in the preceding 12 months.

Há outra novidade relevante instituída pela Lei nº 12.112/09 que merece destaque: as garantias da locação devem vigorar pelo mesmo prazo do contrato, se houver a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Este já era um entendimento de nossos tribunais, que agora foi ratificado no texto de lei (art. 39).

There is another relevant novelty introduced by Law 12.112/2009 that should be emphasized: the validity of the guarantees of the lease must match the term of the agreement, if the lease is extended for an indefinite term. This was already the position that was being adopted by the Brazilian and now it has been consolidated in the text of the law (art. 39).

Ainda, a figura do fiador está em destaque na

Further, the guarantor played an important

nova lei. A partir de agora ele poderá se exonerar da fiança outorgada em contratos de prazo indeterminado, assim também como nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário. Para tanto, o fiador deverá notificar o locador quanto à sua intenção de desoneração, sendo que ainda permanecerá responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o envio desta notificação (art. 40, X). Ainda, agora o fiador também deve ser comunicado da subrogação do contrato no caso de morte ou separação/ divórcio do locatário, podendo o próprio fiador poderá requerer sua exoneração, no moldes já avançados no parágrafo acima. A partir de agora o fiador também poderá figurar no pólo passivo da ação de despejo simultaneamente ao locatário (art. 62).

No caso de imóveis comerciais, as maiores mudanças dizem respeito às ações revisionais e renovatórias de aluguel. No primeiro caso, para o aumento do aluguel deverá haver uma avaliação do valor do imóvel pelo juiz, segundo dados do mercado, e a fixação de um valor provisório de aluguel até a sentença. Já na ação renovatória, a mudança relevante foi no prazo de desocupação do imóvel. Caso o locatário saia perdedor da ação, terá apenas 30 dias para desocupar o imóvel, e não mais 6 meses como disciplinava a lei de 1991.

São estas as alterações mais relevantes

role in the new law. Under the new law the guarantor may now withdraw the guaranty that was provided in leases that have an indefinite term of duration and also in the cases of death, separation or divorce of the tenant. To do so, the guarantor must notify the landlord his/her intention of withdrawing the guaranty, however remaining responsible for the guaranty during 120 days after submitting such notification (art. 40, X). Still, now the guarantor must also be informed on the subrogation in the event of death or separation/divorce of the lessee; so the guarantor may claim withdrawal, as quoted above. From now on the guarantor may also figure as a defendant in the eviction suit jointly with the tenant (art. 62).

In the case of commercial real estate leases the most relevant changes concern the revision and renewal of lease lawsuits. In the first case, for the rent to be increased the real estate must be evaluated by the judge according to market value and a provisory rent amount shall be established until the ruling issues. In the renewal claim the relevant change occurred in regard to the de-occupation of the real estate. If the tenant is defeated in the suit he/she is required to de-occupy the real estate in 30 days instead of 6 months as occurred under the former law of 1991.

These are the most relevant changes

promovidas pela Lei nº 12.112/2009. Acredita-se que, por facilitar as ordens judiciais de despejo, a nova lei deve tornar os proprietários menos temerosos, e, por conseguinte, expandir a oferta de imóveis, estimulando todo o mercado de locação.

introduced by Law 12.112/2009. It is likely that, for having eased court orders to evict, the new law shall make the owners less fearful thereby increasing the offer of real estate and stimulate the lease market as a whole.

\* \* \*

\* \* \*

**As regras brasileiras de capitalização mínima (thin capitalization).**

**The Brazilian Thin Capitalization Rules.**

O Brasil instituiu recentemente regras de capitalização mínima (thin capitalization). Essas regras são válidas e vigentes desde 1º de janeiro de 2010 no que tange as questões que envolvam o Imposto de Renda ( IRPJ), mas somente serão válidas quanto à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ( CSLL) 90 dias depois da publicação da Medida Provisória MP 472/2009 ocorrida em 16 de dezembro de 2009. A expressão “imposto de renda” será utilizada compreendendo tanto o IRPJ e a CSLL.

Brazil has just established rules on thin capitalization. These rules are in full force and effect since January the 1<sup>st</sup>, 2010, for corporate income tax purposes ( IRPJ), but will only be valid regarding the social contribution on net profits (CSLL) 90 days after the publication of the Federal Provisional Measure MP 472/2009 which happened on December 16<sup>th</sup>, 2009. The expression “income tax” as used herein comprises both IRPJ and the CSLL.

De acordo com o artigo 24 da MP 472/2009 os juros pagos ou creditados por uma fonte situada no Brasil (por exemplo, uma empresa brasileira) para um indivíduo ou uma

Pursuant to article 24 of MP 472/2009 interests paid or credited by a source located in Brazil ( for instance a Brazilian Company) to a related individual or legal entity resident or

empresa que seja residente ou domiciliada no exterior que não esteja em um país de tributação favorecida ou dependente ou sob um regime fiscal privilegiado, somente poderão ser dedutíveis para fins de determinação do imposto de renda quando se verifique constituírem despesas necessárias à atividade da empresa, no respectivo período de apuração, atendendo cumulativamente determinados limites. Neste sentido, a nova legislação estabeleceu um índice de endividamento em relação ao capital, com dois requisitos cumulativamente: o valor do endividamento quando da apropriação dos juros não poderá ultrapassar duas vezes o valor da participação da pessoa vinculada no patrimônio líquido da empresa brasileira, assim como o somatório do endividamento não poderá ser duas vezes (2:1) o somatório das participações de todas as pessoas vinculadas no patrimônio líquido da empresa brasileira. O mesmo conceito se aplica às transações em que o avalista, procurador ou qualquer pessoa interveniente for pessoa vinculada. Sempre que esses limites forem desobedecidos o valor excedente será considerado despesa não necessária à atividade da empresa e não dedutíveis para fins de imposto sobre a renda.

domiciled abroad ( related party) which is not incorporated in a favored taxation country or dependency or under a privileged fiscal regime, will only be deducted on an accrual basis for income tax purposes when they are deemed to be necessary expenses for the Brazilian company's activity and provided that, on the date of payment or credit of the respective interests, the following thresholds are cumulatively complied with: each related party debt to equity ratio cannot exceed twice the value of the direct equity investment made by such related party in the Brazilian recipient company; and, the overall indebtedness, considering all forms and terms of financing, whether the loan agreement is registered or not with the Central Bank of Brazil, cannot exceed the same proportion ( 2:1) in relation to the aggregate amount of the direct equity investments made by all related parties in the Brazilian recipient company. The same concept applies to the transactions in which the guarantor, the attorney in fact, or any intervening party is related person. Whenever these limits are not obeyed, the excess will be deemed as an unnecessary expense for the Brazilian company's activity and nondeductible for income tax purposes.

Na hipótese do fiador, avalista, procurador ou qualquer parte envolvida na transação estar situada em país de tributação favorecida ou

In the case that the lender, guarantor, attorney in fact or intervening party involved in a transaction is incorporated in a favored

com regime tributário privilegiado, sendo a pessoa vinculada ou não à empresa brasileira, as regras são mais restritas, o limite dos juros fica reduzido a 30% do valor do patrimônio líquido da empresa brasileira, tanto no endividamento individual quanto global, de acordo com o artigo 25da MP 42/2009.

taxation country or dependency or under a privileged fiscal regime, regardless as to whether it/she/he is related or not to the Brazilian recipient company, both the individual and the overall debt-to equity ratios are reduced to 30% of the net worth value of the Brazilian company, by force of article 25 of MP 472/2009.

Finalmente, a Medida Provisória deve ser votada e transformada em Lei Federal em um período máximo de 120 dias a contar da sua publicação. Caso isso não ocorra, a MP perderá seus efeitos.

Last but not the least, the Provisional Measure must be voted as Federal Law in a period of 120 days after its publication. Otherwise, it will lose its force and effectiveness.

\* \* \*

\* \* \*

---

LAUTENSCHLEGER, ROMEIRO e IWAMIZU ADVOGADOS

---

---

LAUTENSCHLEGER, ROMEIRO e IWAMIZU ADVOGADOS

---

© Todos os direitos reservados

© All rights reserved

Este Boletim foi preparado com propósito meramente informativo; não pode ser tratado como aconselhamento legal; e as informações nele contidas não devem ser seguidas sem orientação profissional.

This Newsletter is intended exclusively to provide information and shall not be considered a legal advice. Any information contained herein shall not be followed without proper professional guidance.

**Contato:**            **[lri@lrilaw.com.br](mailto:lri@lrilaw.com.br)** ,  
**[www.lrilaw.com.br](http://www.lrilaw.com.br)**

**Contact:**            **[lri@lrilaw.com.br](mailto:lri@lrilaw.com.br)** ,  
**[www.lrilaw.com.br](http://www.lrilaw.com.br)**