11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

Os 10 novos mandamentos da Lei do Inquilinato

Francisco Maia Neto e João Gilberto Goulart

Precisão Consultoria / Francisco Maia & Associados, Rua Congonhas, 494 – Santo Antônio CEP: 30330-100 – Belo Horizonte- MG, Brasil, geral@precisaoconsultoria.com.br

Goulart & Colepicolo Advogados, contato@goulartecolepicolo.com.br

RESUMO

Este trabalho tem como finalidade apresentar as modificações na Lei do Inquilinato. Em 9 (nove) de dezembro de 2009 foi publicada no Diário Oficial da União a Lei nº 12.112, que altera a Lei nº 8.245/91(Lei de Locação de Imóveis Urbanos), em algumas regras e procedimentos na realização de negócios imobiliários ao se tratar de locação de imóveis urbanos. A Lei entrou em vigor no dia 25 de janeiro de 2010 e não teve prazo expresso para a sua vigência, sendo, portanto a *vacatio legis* de 45 dias. Uma grande discussão surgiu após a promulgação da nova Lei do Inquilinato, que traz novidades na relação de negócios entre locatário e locador, mas que a princípio beneficia de forma mais acentuada o proprietário (locador). É de saber que em se tratando do mercado de imóveis vários interesses estão em alta. São empresas de imóveis, corretores e proprietários que tem sua vida financeira oriundos da locação, dentre tantos outros. A Lei de locação tem o objetivo de limitar os direitos das partes para equilibrar os interesses econômicos envolvidos, em que uma pessoa se obriga a ceder temporariamente à outra o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração. Depois da promulgação da nova Lei do Inquilinato, a preocupação dos corretores e profissionais da área é que poderá haver um recuo no mercado imobiliário quanto à locação. As ações de despejo que diminuem o prazo para o locatário deixar o imóvel, e as garantias (fiador) que teve o seu prazo estendido por um período indeterminado são algumas das mudanças da nova Lei 12.112/09.

Palavras-chave: Imóveis, Locação, Alterações, Inquilinato, Garantias.

11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

The new 10 commandments of the Law of Tenancy

ABSTRACT

This paper aims to present the modifications to the lease law. In December 9, 2009 was issuedin the Official Gazette the Act12, 112, amending the Act No 8.245/91 (Lease Law), in some rules and procedures regarding business dealing with real estate leasing of urban property. The law came into force on January 25, 2010, and had no time to express its term, and therefore awaited the *vacatiolegis* of 45 days. A great debate arose after the enactment of the new leaselaw, which brings novelties to the business relationship between landlord and tenant, but, at first glance, benefitsmostly the owner (lessor). It is known that in the housing market various interests are at stake. They are companies, realtorsand owners who have their financial life depending on leases, among many others. The lease law has the objective of limiting the parties' rights to balance the economic interests involved, as a person agrees to temporarily transfer to another the use and enjoyment of a real property receiving compensation thereto. After the issue of the new lease law, the concern of professionals and realtors is a decline in the housing market regarding leasing. The reduced period to enforce evictionorder'sand the extension of the liability term of the personal guaranty to an indefinite period (to the vacation of the property) are some of the changes the new Act12.112/09.

Key-words: Real Estate, Rental, Alterations, Tenant, Securities

INTRODUÇÃO

A nova Lei do Inquilinato nº 12.112/09 modificou algumas previsões na Lei 8.245/91. A disciplina dessas Leis é o instituto da locação, que está prevista tanto no Código Civil Brasileiro (Art.565 a 578 CC/02) assim como na Lei especial do inquilinato. Locação é o contrato pelo o qual o locador ou senhorio cede o uso de um imóvel (casa, apartamento ou prédio comercial) ao inquilino ou locatário, por tempo determinado ou não, mediante o pagamento de um valor, que é chamado de aluguel.

No Brasil, onde se adota uma Lei especial que regulamenta a locação imobiliária, essa espécie de contrato é denominada como contrato típico, dirigido ou regulamentado pelo Estado, por isso a Lei de locação regulamenta os contratos, impondo limites, deveres e direitos às partes, não prevalecendo apenas o acordo de vontades. Esse tipo de norma é denominada de ordem pública.

A Lei de locação que é também conhecida como Lei do Inquilinato sofreu algumas mudanças importantes que trouxeram reflexos nos negócios jurídicos entre locatário e locador. O mercado imobiliário sentiu o impacto dessa nova Lei que revogou em parte a Lei 8.245. Muitos acreditam que a Lei beneficiou o proprietário (locador) com vantagens excessivas, o que poderá resultar no desinteresse por parte dos locatários. Como exemplo, nas ações de despejo, o legislador ampliou as hipóteses em que se o locatário não desocupar o imóvel voluntariamente o locador poderá pedir liminarmente a desocupação no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária. Uma dessas novas situações se dá quando a ação de despejo for proposta no prazo de 30 dias contado do término do prazo da notificação que o locador manifestou seu interesse de retomada.

Por essas e outras razões a nova Lei poderá afetar as relações sociais, financeiras, comerciais.

METODOLOGIA

O conjunto de procedimentos técnicos e científicos utilizados para a conclusão desse trabalho foi pesquisa forense, em doutrinas e artigos publicados em meios de comunicação de grande circulação (jornais, sites, revistas jurídicas).

RESULTADO E DISCUSSÃO

A locação imobiliária é um meio que as pessoas usam para obter o uso de um imóvel alheio para sua moradia por um determinado período, quando ainda não tem condições de adquirir o seu imóvel próprio (ou não querem). Pode também se apresentar como o único meio para instalar uma atividade comercial em um local altamente valorizado pelo grande fluxo de pessoas, ou por outras razões estratégicas para desenvolver a atividade de mercancia, na hipótese de o proprietário não ter interesse em desfazer do seu bem transferindo o domínio da imóvel. Uma das conseqüências que a nova Lei do Inquilinato poderá trazer é o desinteresse por parte do potencial locatário (residencial ou comercial) na contratação da locação em razão do fortalecimento das ferramentas de que dispõe o locador para reaver seu imóvel, aumentando assim as hipóteses de perda do espaço locado pelo locatário.

Um dos pontos de maior discussão antes dessas alterações legislativas, também chamada 'nova' Lei do Inquilinato, é se haveria necessidade de promulgar uma nova Lei a respeito desse tema, já que o regramento anterior tinha um pouco mais de 15 anos de existência e os tribunais de justiça, em especial, o Superior Tribunal de Justiça, já haviam enfrentado repetidamente várias questões, consolidando- as.

Na verdade, poucas matérias sofreram mudanças significativas em relação à leitura que os Tribunais vinham fazendo da Lei anterior. A maioria das alterações veio apenas consolidar o entendimento dos tribunais e esclarecer o entendimento de algumas matérias, certamente visando a reduzir o número de demandas sobre esses temas.

Algumas modificações já haviam sido objeto de súmulas dos Tribunais regionais e dos tribunais Superiores, tais como a exoneração da responsabilidade do fiador de contrato por tempo indeterminado após recebimento da comunicação feita ao locador, que vinha sendo decidida no sentido de vincular o fiador aos efeitos da fiança por 60 (sessenta) dias mais, agora estendidos para 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

O STJ já havia entendido que as garantias da locação se estendem até a efetiva devolução do imóvel e o fiador continuaria responsável pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se tivesse anuído expressamente a essa possibilidade. (STJ, Resp. nº 821.953/RS ou AgRg no AG. Nº 776.039/MG). O art. 39 foi modificado acrescentando que o prazo será indeterminado em se tratando das garantias da locação, vinculando os fiadores aos débitos posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade.

Um assunto em que a nova Lei trouxe reais inovações diz respeito à ação de despejo, que é ação para retomada da posse do imóvel locado qualquer que seja o fundamento do término da locação. As mudanças no procedimento da ação de despejo beneficiaram o locador e tiveram intenção de conferir maior celeridade na retomada do seu imóvel, conforme disposto na nova redação do art. 59.

A principal novidade do art. 59, incisos VI e IX, foi a criação de novas hipóteses em que o locador tem a faculdade de pedir a desocupação liminar do seu imóvel, permitindo o tempo de retomada do imóvel em juízo para prazos bem menores. Esclareça-se, que a redação originária do § 1º permanece em todos os seus termos, isto é, a concessão da liminar para desocupação do imóvel em quinze dias sem oitiva da parte contrária fica sujeita a caução equivalente a três meses de aluguel.

CONCLUSÃO

A análise do mercado imobiliário feita com vistas à nova Lei 12.112 mostra que houve um aumento desproporcional no valor dos aluguéis no Brasil. Os especialistas de mercado indicam que um dos motivos foi a inflação de 2010. A expectativa era que houvesse crescimento no mercado e isso não aconteceu.

Mas certamente esse fator isolado não responde à questão. O índice de imóveis comprados ultrapassou ao de imóveis locados, tendo como forte fator de influência as facilidades de crédito dadas pelo Governo Federal (Minha casa, minha vida), tornando atraente para um potencial locatário comprar o seu próprio imóvel para pagarem parcelas de valor mais previsível, que a princípio 'cabem no bolso', não se sujeitando à grande variação de valor que pode ocorrer no mercado locatício.
A promulgação da nova Lei do Inquilinato, que fortalece a posição do locador especialmente na retomada de seu imóvel, pode trazer até algum estímulo ao mercado de locação de imóveis, pois o locatário pontual e cumpridor de seus deveres não foi penalizado, enquanto os locatários contumazes na infração de suas obrigações viram eliminado o tratamento por vezes condescendente da Lei anterior.

Esse enrijecimento das regras contra a inadimplência aliados a uma velocidade maior na retomada dos imóveis pode significar a injeção de novos imóveis no mercado disponíveis para locação, aumentando a oferta e criando novos negócios.

Resta avaliar se o Judiciário, aplicador das Leis, saberá depurar a essência da legislação visando a fortalecer e estimular o mercado imobiliário brasileiro.

REFERÊNCIAS

ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES SIMARDI, Luís Eduardo; DE MELLO; Rogério Licastro Torres. *Ações Locatícias.* São Paulo: Método, 2010. 295p.

BISSON, José Luís Palma. *Lei 12.112/2009: o gato que deveria ter sido nasceu tigre.* São Paulo: AASP, ano XXX, 2010. 106p. Artigo da revista do advogado – Locação.

BERALDO, Leonardo de Faria. *Primeiras considerações sobre a recente reforma na Lei de locações de imóveis urbanos.* Revista Del Rey Jurídica.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Atlas, 2006. 399p.

http://www.direitolegal.org/artigos/inquilinato-os-reflexos-das-alteracoes-na-Lei-do-inquilinato-apos-um-ano-de-vigencia/