

SEM MEDO DO LEÃO

Lei do Inquilinato atrapalha maus pagadores


SOCIEDADE ABERTA
Rubens Branco
 ADVOGADO

Sancionada em 9 de dezembro, entra em vigor a Lei 12.112/09 que promoveu alterações na conhecida Lei do inquilinato, Lei nº 8.245/91 que, como era redigida, criava embaraços e obstáculos aos locadores de se livrarem de locatários maus pagadores.

A Lei 12.112/09 veio de certa forma ajustar e alterar diversos artigos da Lei 8.245/91 visando a tornar a mesma mais clara em alguns aspectos, objetivando tornar o ato da locação mais atrativo para os proprietários.

Uma das mudanças principais feitas pela nova Lei refere-se a uma maior facilidade nos processos de despejo. Agora, o locatário poderá purgar a mora dentro de 15 dias, independente de cálculo e desde que o faça pelo valor exigido pelo locador. Se depositar menos do que o exigido e já tiver se utilizado do mesmo artifício (depositar menos do que o exigido pelo locador) nos últimos 24 meses (o que se conhece como emendar a mora) a ação de despejo seguirá adiante tendo o locatário que desocupar o imóvel em 15 dias.

A nova Lei acrescentou circunstâncias que autorizam referido procedimento:

a) falta de pagamento de alu-

guel no vencimento, estando o contrato de locação desprovido de garantia, seja porque não foi contratada seja porque foi extinta; b) ausência de apresentação pelo locatário de nova garantia (fiança) após notificado pelo locador em função da extinção da garantia primária; c) término do prazo de locação não-residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 dias do seu termo ou comunicando o intento de retomada do imóvel; d) necessidade de realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser realizados com a permanência do locatário ou que o mesmo se recuse a consenti-las.

A nova Lei tomou também regra o que já era admitido pela

jurisprudência no sentido de que as garantias da locação se estendem também pelo período em que prorrogada a locação por prazo indeterminado, até a entrega das chaves. Por outro lado, outorgou ao locador a possibilidade de desfazer a locação sempre que o locatário não apresente nova garantia (fiança) no prazo de 30 dias a contar da extinção da garantia primária.

Uma relevante alteração foi a faculdade dada ao fiador de se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio de locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazos indeterminados. Contudo, o fiador fica responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o envio da

notificação ao locador. Isto já existia no Código Civil, mas o prazo era de 60 dias tendo a nova Lei dobrado o referido prazo.

A Lei cria ainda polêmicas por aqueles que se sentem prejudicados – caso do Instituto Brasileiro de Defesa dos Lojistas de Shoppings, que deu entrada no STF de uma Adin por considerar ilegal a regra que permite o pedido liminar de despejo de 15 dias por falta de pagamento.

Mas a tendência será uma maior oferta de bens para locação, o que deve contribuir para a manutenção ou até diminuição dos preços das locações.

Rubens Branco é sócio da Branco Consultores Tributários
 rbranco@brancoconsultores.com.br