



Ano Voip/Senado Federal

Anúncio em Águas Claras (DF): lei tornou processos mais céleres, mas ainda não aumentou oferta nem diminuiu valores

Em 2010, queda de 30% na inadimplência

Promulgada com a finalidade de fazer frente ao déficit de quase 8 milhões de moradias no país, a Lei 12.112/09 completou dois anos de vigência em 25 de janeiro. Alvo de polêmica e críticas, inclusive algumas alegando que era muito branda para o objetivo para o qual foi criada e outras qualificando-a como rigorosa demais para as pretensões do locatário, a lei produziu efeitos no mercado imobiliário e no Poder Judiciário.

Associações imobiliárias apontam que, em 2010, a

inadimplência dos contratos de locação sofreu redução de 30%. O principal fator para essa queda, segundo o advogado Fabio Martins Di Jorge, é a rapidez com que o locatário pode ser “compelido, mediante ordem liminar, a desocupar o imóvel de forma voluntária, no prazo de 15 dias, sob pena de despejo coercitivo”.

De acordo com Di Jorge, “já se pode sentir no Poder Judiciário que os magistrados estão confortáveis em deferir medida liminar para desocupação voluntária em 15 dias, o que

tem tornado o trâmite da ação mais rápido se comparado aos procedimentos adotados na lei anterior”.

O vice-presidente do Sindicato da Habitação do Distrito Federal (Secovi-DF), Ovídio Maia, faz coro com o advogado.

— A nova lei vem sendo bem aplicada, gerando efeitos imediatos, ao contrário da anterior, que levou cinco anos para fazer alguma diferença prática. A nova lei trouxe celeridade e mais segurança para o mercado.

Mercado de imóveis não mudou, diz especialista

O advogado Ragner Lingeli Vianna, diretor do Instituto de Direito Privado, diz que a lei não ajudou a aumentar a oferta de imóveis nem a diminuir o valor dos aluguéis. Segundo ele, o mercado sofreu poucas alterações; o que mudou foram as relações de aluguel.

A intenção da lei, segundo Vianna, é aumentar a celeridade dos processos da relação locatícia, com a finalidade de dar maior segurança aos proprietários e locadores contra eventuais prejuízos financeiros. Mas, diz ele, isso não foi suficiente para aumentar o interesse no setor.

Os locadores continuam com receio de não conseguirem retomar o imóvel o quanto antes em caso de falta de pagamento. Para os inquilinos, a legislação pouco mudou a fiança. Vianna aponta que o principal problema continua: a demora nos processos judiciais.

— Os processos têm que ser mais rápidos e eficazes. Sem proteção judicial adequada e rápida, as previsões legais jamais atingirão a eficácia desejada — afirma o advogado.

Inquilino tem até 45 dias para entregar imóvel

Um dos pontos que mais chama a atenção na nova lei — que vale para imóveis comerciais ou residenciais — é o prazo que o inquilino passou a ter para deixar imóvel alugado. Antes, podia ser protelado por até três anos. Agora, em no máximo 45 dias. A ação deve ser resolvida em primeira instância na Justiça: em 15 dias, deve ser concedida ordem de despejo. O inquilino terá, então, 30 dias para sair do imóvel — antes, esse prazo era de seis meses.

O proprietário só pode pedir o imóvel de volta em situações específicas, como atraso de pagamento ou quando o inquilino infringir alguma das obrigações previstas no contrato de locação. O inquilino também corre risco de despejo caso fique sem fiador ou outras formas de garantir o pagamento.

Se o inquilino for despejado no caso do proprietário receber uma oferta maior, será indenizado por valor estipulado pela Justiça. Esse pagamento será feito pelo proprietário e pelo novo locador.

Aos dois anos, nova Lei do Inquilinato ainda divide opiniões

Pedro Pincer

Em vigor desde o início de 2010, a nova Lei do Inquilinato (Lei 12.112/09) surgiu com a promessa de simplificar as relações entre inquilino e proprietário. A criação do novo marco regulatório alimentou a expectativa de um aquecimento ainda maior no mercado de aluguéis. A nova lei reformulou

a maneira como os acordos são firmados e deu maior segurança de que os proprietários vão receber o aluguel em dia.

O *Especial Cidadania* faz um balanço dois anos após a promulgação, mostrando os principais pontos que afetaram proprietários e inquilinos, onde a lei deu certo e onde pode ser aperfeiçoada.

Principais mudanças

Que prazo o inquilino passa a ter para deixar o imóvel alugado?

Antes, o inquilino podia protelar a devolução por até três anos. Agora, são no máximo 45 dias. A ação tem de ser resolvida em primeira instância na Justiça: em 15 dias, deve ser concedida ordem de despejo. O inquilino tem, então, 30 dias para sair — antes eram seis meses. Vale para imóveis comerciais ou residenciais.

O dono pode pedir o imóvel de volta quando quiser?

Não. Só pode em situações específicas, como atraso de pagamento ou quando o inquilino infringir uma de suas obrigações. O inquilino também corre risco de despejo caso fique sem fiador ou outras garantias.

Se o proprietário receber uma oferta maior, e decidir despejar o inquilino, este deverá ser indenizado?

Só se o contrato estiver em vigor. Neste caso, a multa é estipulada pela Justiça. Os responsáveis pelo pagamento são o dono e o novo locador. Se o contrato tiver acabado, o dono não é obrigado a renová-lo. O inquilino pode, no máximo, tentar cobrir a proposta.

O inquilino pagará multa se quiser sair antes do término do contrato?

Sim, como ocorria antes. Porém, agora, o valor é proporcional ao tempo que falta para o fim do contrato.

Quais as novidades em relação ao fiador?

Em contratos sem garantia — fiador ou seguro-fiança —, o inquilino que deixar de pagar o aluguel pode ser obrigado a sair em 15 dias. Assim, muitos proprietários deverão abrir mão da exigência de fiador. A nova lei diz que o fiador pode deixar o contrato, caso haja separação do casal de inquilinos, morte do locatário ou ao fim do prazo inicial do contrato. Nesse caso, o fiador continuará responsável pela fiança durante 120 dias após a notificação do locador. O inquilino tem o mesmo prazo para apresentar novo fiador.

Quem deve pagar o IPTU?

O proprietário pode entrar em acordo com inquilino para que este arque com a despesa.

O inquilino de um imóvel comercial pode reparar o ponto para terceiro?

Não. A única pessoa autorizada a fazer transações com o imóvel é o proprietário.

O aluguel vai baixar?

Especialistas apostam que sim. As novas regras devem provocar um aumento na oferta de novos aluguéis.

Contratos assinados antes de a nova lei entrar em vigor serão alterados por ela?

Não. A nova lei rege contratos feitos a partir do dia 25 de janeiro de 2010.

Saiba mais



Lei do Inquilinato na íntegra
<http://bit.ly/lei12112>

Cartilha com as principais alterações
<http://bit.ly/CartilhaInquilinato>

Sindicato da Habitação do Distrito Federal
<http://www.secovidf.com.br/>

Instituto de Defesa do Consumidor do Procon / DF
<http://bit.ly/ProconDF>

Confira outras edições do *Especial Cidadania* em www.senado.gov.br/jornal