



Presidente Lula sanciona nova Lei do Inquilinato com vetos

O presidente Luiz Inácio Lula da Silva sancionou, com vetos, nesta quinta-feira (10/12) a nova Lei do Inquilinato. Entre os itens vetados está o que determina concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias quando houver pedido de retomada em razão de melhor proposta apresentada por terceiros.

Também foi vetado o parágrafo que previa a concordância do proprietário do imóvel para a manutenção do contrato de aluguel em eventuais mudanças societárias do inquilino pessoa jurídica. A justificativa para o veto é de que “o contrato de locação firmado entre o locador e a pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com o a estruturação societária da pessoa jurídica locatária”.

Foi vetada ainda a aplicação imediata da lei, que não passa a valer a partir da data da publicação no Diário Oficial da União. A lei terá o prazo de 45 dias para entrar em vigor, a partir de 10 de dezembro. A razão da extensão do prazo é dar tempo hábil para que as pessoas afetadas pelas normas conheçam o conteúdo do texto e se adaptem para suportar seus efeitos.

Em novembro, a relatora do projeto no Senado e líder do governo no Congresso, Ideli Salvatti (PT-SC), anunciara que os vetos haviam sido negociados.

Nova lei

Entre as mudanças introduzidas pela nova lei, estão a desobrigação do fiador e a criação de regras para a mudança de fiador durante o contrato. Atualmente, a Lei do Inquilinato não trata do assunto, que vem sendo analisado com base no Código Civil. O fiador pode desistir da função, ficando apenas responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias depois de o locador ter sido notificado.

O proprietário também poderá exigir um novo fiador, caso o antigo ingresse no regime de recuperação judicial. Com isso, pretende-se dar mais garantias ao proprietário e exonerar a empresa fiadora que passe por crise econômico-financeira.

Em caso de divórcio ou morte do locatário, a nova Lei do Inquilinato cria regras para a manutenção ou substituição do fiador. Atualmente, a legislação não prevê essa possibilidade.

A nova lei também adequa ao novo Código Civil a proposta que mantém a proporcionalidade da multa rescisória em caso de devolução antecipada do imóvel locado.

Em caso de despejo, a ação é suspensa se, em 15 dias, o inquilino quitar integralmente a dívida com o proprietário ou a imobiliária. Com isso, não fica mais valendo a apresentação de um simples requerimento em que o locatário atesta a intenção de pagar a dívida – algo que tem atrasado em mais de quatro meses as ações de despejo.

Fica adotado também o mandado único de despejo. Cai, assim, a prática atual de dois mandados e duas diligências, entre outros procedimentos que atrasam o processo.

Se, por um lado, a nova lei protege o proprietário, dando mais agilidade às ações de despejo, também dá



mais garantias ao inquilino. Ideli Salvatti explicou que, em caso de bons pagadores, a imobiliária poderá dispensar algumas exigências no contrato. Mas, se houver atraso de apenas um aluguel, o despejo é sumário.

Date Created

10/12/2009