

## Primeiro ano da nova lei do inquilinato aponta para mudanças positivas

Atire o primeiro contrato de locação, quem ainda não se perguntou se ao completar um ano de aniversário as alterações da lei do inquilinato que entrou em vigor em 25 de janeiro do ano passado causaram alguma mudança prática de fato ou se ainda vamos ter que soprar muitas velinhas antes de se observar as mudanças concretas.

Concebida para aumentar a oferta de aluguéis e gerar maior segurança aos proprietários de imóveis, as alterações da Lei 12.112 festejam o primeiro ano sem ainda estabelecer os reflexos aguardados ou ser unanimidade em suas benesses.

A expectativa estava voltada principalmente na diminuição do tempo para recuperar imóveis de inquilinos inadimplentes, aumentar a oferta de seguro fiança por instituições financeiras e atrair fiadores aos contratos de locação.

As mudanças impressas no papel são realmente um grande avanço para o mercado imobiliário, mas na prática o judiciário no Brasil ainda não acompanha a boa vontade da Lei em acelerar os processos de retomadas de imóveis e fazer, com isso, crescer a oferta de locação.

Mas podemos destacar que efetivamente houve uma diminuição na duração dos processos de despejo que passaram de anos para o prazo de 8 a 12 meses para obter uma decisão. Mas ainda estamos longe do que pode ser considerado ideal.

A lei de fato melhorou um pouco as relações locatícias e a morosidade da justiça, mas as expectativas ainda não foram alcançadas. Porém, por uma questão de favorecimento por parte do inquilino antes das alterações, hoje a relação entre o locador e locatário está mais equilibrada, o que favorece a negociação e evita o litígio.

Outro fator que contribui para as mudanças ainda não ter surtido efeito visível no mercado é o aspecto cultural, tanto dos proprietários, como dos inquilinos e fiadores. Com as novas regras, todas as partes envolvidas, de alguma forma, devem mudar sua posição no jogo, mas um ano ainda é muito pouco para que os jogadores se sintam confortáveis com as novas regras, que trouxeram ao menos a atenção para algumas questões importantes na relação locatícia; além de aproximar locador e locatário ao diálogo.

Quanto a oferta de seguro fiança por parte do mercado de seguros, ainda não se nota grandes mudanças, vez que não houve aumento visível do número de seguradoras que oferecem o produto, além das que já ofereciam anteriormente.

Com regras mais rígidas na relação entre o proprietário e o inquilino e mais atenção a questão da agilidade dos prazos, a lei contribuiu para a diminuição da inadimplência.

Ainda que seja muito cedo para traçar uma análise certa do futuro das mudanças conquistadas, parece que a maturidade só vai trazer benefícios a nova Lei. E que venham mais aniversários.

### Date Created

10/02/2011