



Lei do Inquilinato completa 3 anos com queda em ações por inadimplência

A nova Lei do Inquilinato (12.112/10) completa nesta sexta-feira (25/1) três anos. A principal consequência é a redução no número de ações por falta de pagamento. Dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) mostram que, do início da aplicação da nova norma até setembro de 2012, houve redução de 24% no número de ações desse tipo em relação ao acumulado nos três anos anteriores à sua aplicação.

“Ainda existem ações de despejo. Isso demonstra que os inquilinos continuam inadimplentes, mas a redução das demandas judiciais prova que a lei tem cumprido o seu papel”, disse a presidente da Comissão do Direito do Consumidor da OAB-DF, Ildecer Amorim.

Apesar de a lei propor beneficiar os bons pagadores e exigir menos garantias locatícias — como fiador, seguro-fiança ou depósito adiantado, por exemplo —, as exigências continuam. O vice-presidente do Secovi-DF afirma que ainda é preciso um prazo maior para o bom pagador sentir os benefícios da nova lei.

“A lei tem um tempo de duração para ser totalmente implantada, não é de um dia para o outro. Hoje é possível fazer contratos de aluguéis sem algumas exigências, como fiador, por exemplo, mas o mercado ainda está se acostumando a isso”, disse Maia.

Direitos e reflexos

De acordo com a regra, quem atrasar o pagamento tem 15 dias, depois de notificado, para quitar a dívida. Se não fizer o pagamento e o juiz aceitar a ação de despejo, tem um mês para deixar o imóvel. Antes, esse processo durava, em média, 14 meses.

Para proteger o inquilino, o proprietário não tem o direito de pedir o imóvel de volta quando quiser — exceto em casos de atraso de pagamento ou infração das obrigações previstas no contrato de locação. Se o documento for registrado no cartório de imóveis, mesmo em caso de venda da propriedade, o período de contrato deverá ser respeitado.

Para o vice-presidente Secovi-DF, Ovídio Maia, os ajustes na lei não influenciaram negativamente o bolso do inquilino. “Essa medida traz muito mais segurança para o mercado. Com isso, as pessoas voltaram a investir no mercado imobiliário, o que traz mais oferta e até redução de preços”, disse.

O reflexo da lei no valor aluguel divide opiniões. Para o advogado Mário Cerveira Filho, a tendência é que os valores cresçam ainda mais. “Na medida em que os prazos dos contratos de locação forem se encerrando, o valor em eventual renovação acompanhará esses fatores externos”, diz ele. “Está sendo criada uma grande bolha no mercado imobiliário brasileiro.”



Já para o Secovi-DF, os preços tendem a baixar, pois o locador pode despejar o inquilino inadimplente no dia seguinte ao atraso do aluguel. “A lei agilizou a tramitação de ações de despejo por inadimplência”, diz o advogado Jaques Bushatsky, diretor de Legislação do Inquilinato do Sindicato. *Com informações da Agência Brasil.*

Date Created

25/01/2013