



Wagner Carneiro: O direito inalienável do dono de imóveis

O artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988 prevê que é garantido o direito de propriedade e o Código Civil, em seus artigos 1228 e 1231, destaca que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor do imóvel e o direito de reaver-lo do poder de quem quer que injustamente o possua ou detenha, e seu caráter exclusivo e ilimitado.



Há nobres colegas defendendo a tese da aplicação do artigo

393 do Código Civil, que estabelece que o devedor não responderá pelos prejuízos resultantes de casos fortuitos ou de força maior, argumentando que o inquilino não deu causa à pandemia, fato este imprevisível e inevitável, e por isso pode exercer o direito de pleitear a carência de pagamento em 30/60/90/120 dias, a redução do aluguel em 30%/50%/70% ou até mesmo a extinção do contrato com a devolução das chaves sem o pagamento da multa por quebra do acordo.

Até entendo ser louvável ao locador e ao locatário buscar uma solução consensual para a manutenção do contrato neste tempo difícil que vivemos. Contudo, é forçoso e, na minha concepção, sem qualquer respaldo jurídico obrigar o proprietário a aceitar tais medidas.

Além da garantia de propriedade e o direito de usar, gozar, dispor e reaver, o proprietário tem a seu favor a própria Lei de Locações. O artigo 1º da Lei 8.245/1991 destaca que é a própria lei que regerá a relação entre proprietário e inquilino. Portanto, não se aplica aqui o artigo 393 do Código Civil, que trata de inadimplemento de outras obrigações diferentes da locatícia.

O artigo 9º, inciso III, da Lei de Locações diz que o locador poderá reaver o imóvel em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos. O artigo 19 prevê a revisão do aluguel para ajustá-lo ao preço de mercado e, logicamente, não há coronavírus que seja, em tão curto tempo, que irá mudar o mercado imobiliário de modo a desvalorizá-lo para fins de locação.

O artigo 23, inciso I, diz que é dever do locatário o pagamento pontual do aluguel e dos encargos da locação.

Dessa forma, quem poderá tirar o direito do proprietário de usufruir dos frutos da locação dos seus imóveis construídos ao longo dos anos com tanto sacrifício? Ou até mesmo quem irá obrigá-lo a reduzir o valor da locação se o mercado imobiliário não apresentou qualquer fator de redução, ou até mesmo



alguma obra ou outro fator que o desvalorizou?

Ou até mesmo quem poderá aplicar a pandemia do coronavírus para extinção do contrato sem a obrigação do pagamento de multa contratual?

Até a tese de uma eventual hipossuficiência econômica entre locador e locatário não pode ser alegada, uma vez que a Lei de Locações colocou ambas as figuras em equiparação para fins de obrigações, conforme os artigos 22 e 23. Ser proprietário de imóvel é mérito e não questão de hipossuficiência em favor daqueles que não possuem!

Enfim, entendo e aprovo um acordo consensual entre locador e locatário, contudo ousou discordar de qualquer obrigação imposta ao proprietário que lhe retire o direito inalienável e constitucional de usar, gozar, dispor e reaver o seu imóvel.

Date Created

10/04/2020