

ARTIGOS JURÍDICOS

Todos os meses publicaremos, neste espaço, um artigo jurídico sobre um tema importante, assinado pela Assessora Jurídica da ADUFSCar, Dra. Maria Angélica de Mello.

Esses temas versarão as mais diversas áreas jurídicas, sendo que os nossos leitores poderão, inclusive, fazer sugestões para a abordagem de assuntos do seu interesse.

Esperamos que considerem úteis as informações aqui veiculadas.



MUDANÇAS NA LEI DO INQUILINATO **PROJETO LEI 140/2009**

A nova lei do inquilinato entrará em vigor em final de janeiro, princípio de fevereiro de 2010, onde tem causado uma preocupação enorme no seio dos inquilinos, pois as mudanças versam, principalmente, sobre os prazos de desocupação, que ficarão mais reduzidos, ou seja: saindo a sentença de despejo, a parte despejada deverá desocupar o imóvel **impreterivelmente** em 30 dias (art. 74 da lei).

Outra mudança considerada muito positiva na Lei de Inquilinato é sobre o pagamento de alugueis. Antigamente, o locatário poderia atrasar o aluguel duas vezes no percurso dos 12 meses; na terceira vez, o locador tinha o **direito** de não aceitar o valor do aluguel. Com a nova lei, o locatário somente **poderá** atrasar o aluguel **uma única vez** em um período de 2 anos.

Este é, de fato, um grande progresso na lei, pois os imóveis isolados do mercado estão nesta situação, porque os trâmites judiciais estão devidamente demorados, chegando a levar entre 14 e 15 meses para despejar um inquilino que não paga devidamente o seu aluguel.

Em casos de não renovação do contrato, estando à locação por tempo indeterminado, a lei exige a desocupação do imóvel no prazo de 30 dias.

No que tange às vias do processo, pode-se afirmar que o despejo será de forma mais simples, ou seja, bastará a expedição de um mandado judicial para **obrigar** o locatário a desocupar o imóvel.

Outra particularidade que sofreu mudanças no contrato de locação é com relação à fiança, ou seja, à figura do fiador, uma das três modalidades cabíveis na Lei de Inquilinato.

A nova lei prevê a desoneração da fiança: como funciona?

Se o fiador quiser deixar de ser o garantidor do imóvel, ele poderá comunicar essa sua decisão, por escrito ao proprietário, de forma a que fique desobrigado no prazo de 120 dias, contados a partir da notificação.

Comunicado esse fato, o inquilino terá 30 dias para providenciar novo fiador idôneo: se não conseguir, o contrato fica automaticamente transformado em locação sem fiança. Contudo, essa nova locação

sem fiança permite a desocupação do imóvel em apenas 15 dias, **após a notificação judicial.**

Por outro lado, contrato comercial teve mudanças no sentido societário, ou seja, o contrato entre locador e pessoa jurídica não guarda relação de dependência com a estrutura societária, e que este tipo de exigência "impediria ou dificultaria" a incorporação, fusão ou aquisição de participação majoritária de grandes empresas.

Em caso de acontecer uma oferta maior pelo imóvel, fica vedada a desocupação em 15 dias, valendo um prazo de 30 dias, **mas apenas** em caso de não renovação do contrato.

Um assunto de suma importância no parâmetro comercial é com relação aos imóveis comerciais com direito a indenização para ressarcimento de prejuízos e lucros cessantes, sendo este artigo vetado, podendo somente ocorrer em situações que o proprietário retome o imóvel, alegando a necessidade de fazer obras e acabasse não cumprindo esse compromisso num prazo de 3 meses.

Em conclusão, a sanção da nova lei trouxe equilíbrio nas relações entre proprietários e inquilinos. Os vetos evitarão problemas ao comércio e permitirão que os donos de imóveis (proprietários) tenham mais segurança na recuperação de seus bens em caso de inadimplência ou má-fé.

A preocupação se deu com a pesquisa feita, onde se concluiu, em análise, que aproximadamente 70% dos imóveis locados são de pequenos proprietários que conseguiram adquiri-los para garantir uma aposentadoria mais tranqüila, precisando, assim, de segurança para receber pontualmente os seus aluguéis.

Vale esclarecer que foram alterados apenas alguns artigos da lei, para que o investidor volte a olhar com bons olhos o mercado imobiliário.

Dra. Maria Angélica de Mello
(OAB/SP 221.870)