

Alterações da Lei do Inquilinato

por Mario Cerveira Filho*
Colaboração: Daniel A. Nastri Cerveira

Foi sancionada pelo presidente Lula, em 9 de dezembro último, parte do Projeto de Lei nº 140/09, restando, pois, alterada a Lei nº 8.245/91, que cuida das locações de imóveis urbanos. A lei entrará em vigor em 45 dias contados da sua publicação, ocorrida no dia 10 de dezembro.

Em uma breve síntese, muito embora algumas modificações sejam louváveis, do ponto de vista da celeridade processual, ou porque incorporaram ao texto de lei entendimentos jurisprudenciais antes controvertidos, é evidente que as alterações são manifestamente prejudiciais aos inquilinos, especialmente os não residenciais.

Cumpramos ressaltar que os maiores prejudicados são os pequenos empresários, visto que não possuem estrutura administrativa adequada, poder de barganha junto aos locadores, tampouco informações sobre controle de prazos, etc.


Não obstante outras modificações desfavoráveis aos locatários, seguem as mais graves:

- Liminar nas ações de despejo de imóveis comerciais fundada na denúncia vazia;
- Liminar nas ações de despejo por falta de pagamento, quando o contrato estiver despido de garantia;
- Redução da possibilidade de purgação da mora nas ações de despejo, seja para imóveis residenciais ou não; e
- Possibilidade de despejo no prazo de 30 dias, em caso de não renovação do pacto pelo juiz em sede de ação renovatória de contrato de locação (proposta de terceiro em melhores condições etc..).

Com efeito, incontestavelmente, o último item acima merece destaque, na medida em que põe em risco os fundos de comércio dos inquilinos não residenciais, diante do fato de que a lei alterada estabelecia que a retomada da posse pelo locador somente ocorreria em até 06 meses do trânsito em julgado da sentença, isto é, após serem esgotados todos os recursos de mérito.

Agora, o despejo, na hipótese de não renovação do contrato em sede de ação renovatória, poderá ser realizado em 30 dias da sentença¹.

Última crítica que vale exarar cuida do veto presidencial referente ao ponto do Projeto de Lei que pretendia deixar expresso no texto legal que, uma vez despejado o inquilino em sede de ação renovatória, jamais o mesmo poderia ser reintegrado na posse do imóvel respectivo, restando, somente, discutir eventual indenização em ação própria.

Ora, na prática pouco ou nada tal veto irá refletir positivamente sob a ótica dos locatários, tendo em vista que o recurso delonga em média três anos para julgamento e que, por este motivo, o prejuízo ao fundo de comércio já terá ocorrido (perda de clientela, por exemplo.). Além do mais, será discutível a retomada na posse pelo inquilino nestas situações, quando já estiver estabelecido no local outra pessoa (física ou jurídica), terceira de boa-fé. 



“Embora algumas dessas modificações sejam louváveis (...) cumpre ressaltar que os maiores prejudicados são os pequenos empresários, visto que não possuem estrutura administrativa adequada e poder de barganha junto aos locadores (...)”

¹ Pode-se defender que, em que pese a alteração no caput do artigo 74, os 30 dias fixados devem contados do trânsito em julgado da sentença.

* Mario Cerveira Filho é consultor jurídico do Sindilojas-SP