

MERCADO IMOBILIÁRIO

Alterações à Lei do Inquilinato

**Mariana Senna Sant'Anna e
Maina Maria Novello Siqueira**
ADVOGADAS

As alterações à Lei do Inquilinato (Lei Federal 8.245/91), decorrentes do Projeto de Lei 140/2009 sancionado pelo presidente, serão muito bem recebidas pelo mercado imobiliário, tendo em vista a possibilidade de redução das demandas locatícias e a efetividade na resolução de conflitos entre locadores e locatários, fomentando, assim, a oferta de locações no mercado.

Não obstante, outrora proposta legislativa trouxe aspectos controversos. Assim, destacamos algumas das alterações que consideramos mais relevantes.

Como uma das principais alterações, podemos citar o maior detalhamento do instituto da fiança na locação. Agora o fiador pode desonerar-se da garantia locatícia no caso de prosseguimento da locação com o cônjuge/companheiro, após separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável. Em tal hipótese, o fiador permanecerá responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação ao locador.

Ainda sobre a fiança, poderá o locador, durante o prazo de vigência da locação, exigir a substituição do fiador ou então uma nova garantia locatícia quando o fiador estiver em recuperação judicial, ou quando o fiador manifestar sua intenção de se eximir da garantia em razão da prorrogação da locação por prazo indeterminado, entre outras hipóteses.

Dessa forma, o projeto confere maior efetividade à garantia fidejussória, assegurando maiores possibilidades para o locador substituir um fiador que esteja em crise econômica ou que não possua interesse em permanecer no contrato.

Na área processual, o novo regramento pretende dar celeridade às ações de despejo. Atualmente, o despejo leva pouco mais de um ano para se efetivar. A alteração legislativa pretende diminuir tal prazo para dois meses, no máximo.

Isso se deve ao fato de que, com as alterações, a ação de despejo somente será suspensa se o inquilino devedor quitar integralmente sua dívida locatícia no prazo de 15 dias, prorrogável por mais 10 dias, após o recebimento da notificação judicial. Com isso, o legislador pretende acabar

com a possibilidade de suspensão da ação mediante simples requerimento do devedor manifestando sua intenção de quitar a dívida, o que, muitas vezes, presta-se, tão somente, à procrastinação do feito.

Aliado a isso, o despejo será realizado por mandado único, afastando-se, assim, as disposições em vigor que determinam dois mandados e duas diligências para esse fim.

Novas regras processuais pretendem dar celeridade às ações de despejo

Muito embora as mudanças acima contribuam decisivamente para a efetividade da locação, o outrora projeto se mostrou polêmico ao equiparar a transferência do controle acionário do locatário ao instituto da cessão da locação, no caso em que o locatário for pessoa jurídica.

De acordo com a Câmara dos Deputados, a equiparação da alteração do controle acionário à cessão dos direitos do locatário

pretendia "evitar que manobras societárias permitam ao locador transferir indiretamente a locação a terceiros".

A nosso ver, esse argumento não se sustentava na medida em que, como princípio do nosso Direito, temos a distinção entre a pessoa jurídica e a pessoa física de seus sócios, representantes e administradores. Nesse contexto, a mudança do controle societário não altera a figura do locador, de modo que não pode influenciar a locação realizada pela sociedade, especialmente quando estamos tratando de relações locatícias.

Ademais, equiparar a cessão locatícia à transferência do controle acionário do locatário significaria inserir nas decisões societárias uma terceira pessoa estranha à relação corporativa, que não consta do quadro social e, por consequência, não possui ingerência administrativa ou representativa sobre a sociedade.

De fato, a modificação do controle acionário, como dito, não modificaria a figura do locador e não tem o condão de eximir o contrato das garantias já ajustadas. Permaneceria o locatário com os mesmos meios legais para fazer valer o seu direito de executar eventual garantia existente e de rescindir o contrato por

infração contratual quando o locatário deixar de adimplir suas obrigações locatícias.

Por tais razões, entendemos que o veto presidencial foi totalmente acertado, já que a melhor alternativa, neste caso, não seria a equiparação de dois institutos notoriamente diversos, e sim a modificação da redação para que a transferência do controle societário seja, apenas, comunicada ao locador, como forma de cientificar-lhe a mudança do controle acionário do locatário. No entanto, em nenhuma hipótese essa alteração societária poderia influenciar na relação locatícia.

Com base nas alterações pontuais ora destacadas, consideramos as alterações à Lei do Inquilinato como algo positivo em relação à regulação da fiança locatícia e à celeridade no procedimento de despejo, o que, certamente, fomentará o mercado locatício. No entanto, tínhamos ressalva em relação à equiparação da cessão locatícia à transferência de controle acionário do inquilino, o que acaba de ser resolvido pelo acertado veto presidencial.

Mariana Senna Sant'Anna e Maina Maria Novello Siqueira são advogadas da área de direito imobiliário do escritório Barbosa, Müssnich & Aragão.