



Balanço dos casos de locações urbanas é positivo

04/03/2008

Extremamente positivo o saldo do enfrentamento, pelo Judiciário, do outrora espinhoso tema das locações urbanas. E essa conclusão pode ser alcançada, mesmo tendo em mente os gravíssimos empecos, infelizmente ainda presentes, no funcionamento da estrutura que o Estado põe ao dispor da sociedade.

Se o saldo é positivo, tal se dá pela conjunção de dois fatores: de um lado, a legislação adequada (o que não quer dizer que não possa, como qualquer obra humana, ser sempre melhorada), primordialmente no que diz respeito aos procedimentos judiciais; de outro lado, a disseminação da cultura de que, em especial quanto ao inadimplemento de aluguéis, nem locatário, nem obviamente locador, se beneficiam com delongas, todos ganham quando a solução é rápida, mesmo que esta seja o despejo, tal qual se dá com uma cirurgia que deve ser imediata, a ninguém servindo — mormente ao doente — a postergação.

Realmente, enxergar com nitidez a natureza da relação locatícia permite a satisfação das exigências da população e, é lógico, o incremento dos investimentos, o aumento da quantidade de imóveis para locação. É esta a trilha que vem sendo percorrida pelo Judiciário brasileiro.

Estímulo à solução negociada: quanto às ações revisionais e renovatórias, que retratam situações naturalmente receptivas a acordos, têm sido bem solvidas (quando não, antes, em Câmaras de Mediação) em audiências ou sessões do Setor de Conciliação. Persegue-se a economia de tempo e de custos, minorados os desgastes das partes.

Velocidade das execuções: nas hipóteses em que não se alcança acordo, basicamente aquelas em que ocorre inadimplemento, o Judiciário parece estar entendendo cada vez melhor, a crise que decorre da demora do despejo e da cobrança dos valores devidos, aplicando, tranqüilamente, a Lei 11.232/05 (em vigor desde junho de 2006), fortalecendo a execução de sentenças ao prever pena ao executado que não honre seu débito.

Quanto à retomada do imóvel, uma vez decretado o despejo por falta de pagamento, a jurisprudência consolidou-se (para atendimento de exigência inserta na lei) no aceitar em caução, o crédito do locador ante o locatário, objeto da própria ação judicial, assim permitindo o imediato despejo, quando o devedor ofereça recurso de apelação. É mais uma medida que empresta velocidade ao processo, além de superar aquela incoerente situação, devida a lapso estampado na lei, de obrigar o credor (locador) a depositar em juízo, até 12 aluguéis, para poder despejar o imóvel, inconsistência lógica que já obrigou advogados à prestação de longuíssimas explicações aos seus constituintes.

Pressa nas soluções concretas: é crescente a aplicação da “tutela antecipada” nas hipóteses em que o direito do locador esteja bem exposto e provado, a par de demonstrado o prejuízo que decorreria da postergação da ordem judicial. É o caso, por exemplo, das ações de despejo por



denúncia vazia, em que não haja dúvida acerca do término do prazo contratual e do preenchimento dos requisitos legais para o desalijo.

Imediato julgamento dos casos de falta de pagamento: observada a quantidade de ações ajuizadas em São Paulo (cerca de 2 mil ações a cada mês), verifica-se que em 90% delas, se cuidou do puro e simples inadimplemento de aluguéis. Nessa modalidade, nota-se que é melhor abandonar a tentativa judicial de conciliação que finda se mostrando infrutífera, para que se proceda ao imediato despejo.

E as razões para o imediato julgamento dessas causas são simples. Por primeiro, é notório que antes de promover a ação, o locador procura receber seu crédito, valendo-se no mais das vezes, de imobiliárias extremamente bem capacitadas para os necessários contatos e parcelamentos. Por segundo, é fácil constatar que ultrapassado algum tempo desde o inadimplemento, o inquilino que se atrapalhou economicamente, raramente terá meios de solver o débito acumulado; por terceiro, a prorrogação do inadimplemento abala terrivelmente o orçamento do locador (sempre lembrado que a maciça maioria dos locadores tem no aluguel, influxo essencial da composição de sua renda familiar); por quarto, o alongamento do processo finda onerando os fiadores ou esgotando a caução oferecida em garantia da locação.

Validade das garantias: é impossível esquecer a consolidação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que confirmou prevalecer a fiança até a entrega das chaves, abandonando a interpretação de que a responsabilidade se esgotaria ao fim do prazo certo avençado no contrato. Com isso, singelamente, se confirmou que vale o que o fiador prometeu ao conceder a garantia — responde até o fim da locação, ou seja, sua palavra vale. Não é demais anotar que essa firmeza decorre de claríssima disposição da Lei de Locações.

Em acréscimo, está bastante firme a convicção de que não se aplica ao imóvel do fiador, o benefício previsto na lei de impenhorabilidade do bem de família, assegurando-se deste modo o cumprimento do contrato, exatamente como expresso na legislação.

Supressão de discussões sem base legal e punição da litigiosidade frívola: ninguém mais se engana com alegações estapafúrdias, pois as locações imobiliárias estão bem disciplinadas e suas regras, consolidadas. Os tribunais já assentaram, por exemplo, que o IPTU é pago pelo inquilino, se tal for contratado; que o inquilino não vota em assembleias de condomínio se brandir tão somente esta qualidade, de locatário (não obstante franqueada sua participação caso porte procuração do condômino); afastaram alguns questionamentos esdrúxulos acerca da operação do seguro de fiança locatícia, perfeitamente normatizado; estão bem clareadas as responsabilidades pelas despesas condominiais, respondendo o locatário somente por aquelas ordinárias; graças à disseminação da cultura sobre a lei, já não se empresta crédito a alegações do gênero “eu não sabia”, “eu não entendi”, “pensei que fosse diferente”, “foi prometido algo diferente do que foi escrito” e outras evasivas tradicionalmente derrubadas na fase instrutória dos processos judiciais. E, é crescente a punição, calçada na legislação processual, pela litigância de má-fé, da qual não escapa a dedução de frivolidades.

Portanto, é indubitável, os juízes conseguiram, aplicando a lei, pacificar a sociedade, no que tange à locação de imóveis, certeza que merece ser proclamada.



E, se é verdade que persiste o problema da morosidade dos processos, é igualmente verídico, que esse mal assola todo e qualquer procedimento judicial, e somente será resolvido com robustos investimentos que permitam o aperfeiçoamento do funcionamento do Poder Judiciário. Esta deverá ser a próxima meta a perseguir, aberto, de resto, o caminho para que, superados aqueles entraves que haviam se feito folclóricos, se poder pensar e estudar, a contemplação legislativa de novas modalidades de locação.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2008-mar-04/balanco_casos_locacoes_urbanas_positivo/