



Número de ações locatícias cresce 33,4% no estado de São Paulo

08/05/2017

O número de ações judiciais envolvendo contratos de aluguel de imóveis protocoladas no estado de São Paulo aumentou. Segundo dados do Tribunal de Justiça, o total passou de 1.174 processos em fevereiro de 2016 para 1.566 no mesmo mês deste ano, um crescimento de 33,4%. Desse montante, as ações por falta de pagamento de aluguel foram responsáveis por 87,9% dos casos, com 1.377 processos.

De acordo com o advogado **Cláudio Sampaio**, especialista em Direito Imobiliário, a crise econômico-financeira pela qual vem passando o país contribuiu para o aumento da inadimplência na área de locação de imóveis. “Há empresários que quase não estão tendo lucro ou estão com prejuízo que não conseguem pagar as despesas de locação. Como consequência, muitas empresas estão fechando ou já fecharam suas portas.”

No caso dos inquilinos de imóveis residenciais, segundo Sampaio, a situação é semelhante. “Desde o início da crise até hoje, as pessoas estão ou perdendo seus empregos ou tendo um decréscimo em suas rendas. Diante disso, mesmo sendo a locação uma despesa fundamental, e não supérflua, elas não estão conseguindo arcar com seus compromissos nesse sentido. É esse o efeito da crise. É uma questão de redução da capacidade financeira e da renda”, constata.

Com o objetivo de facilitar a vida dos inquilinos e das imobiliárias, um grupo de empresários criou um serviço on-line para garantia locatícia, com base no limite do cartão de crédito, desburocratizando todo o processo. Além de fazer o papel do fiador no momento da assinatura do contrato de locação, a CredPago proporciona o pagamento de aluguéis em casos de inadimplência.

A *startup* utiliza um algoritmo para avaliar o risco de cada cliente. Segundo o CEO da CredPago, **Jardel Cardoso**, basta que o cliente apresente a última fatura paga do cartão de crédito (com limite correspondente a, pelo menos, quatro vezes o valor informado) de qualquer lugar do Brasil para que o algoritmo consiga identificar o comportamento do inquilino e determinar, analisando também outros bureaus, se as propostas serão aprovadas ou não. “A CredPago tornou o processo de garantia locatícia mais simples e rápido. Nós eliminamos todo o excesso de documentação exigido para análise cadastral e concentramos boa parte de nossas análises no comportamento do inquilino no cartão de crédito”, explica Cardoso.

Conforme relata Jardel Cardoso, a *startup* fez uma pesquisa comportamental em todo o Brasil e descobriu que mais de 97% das inadimplências de aluguel não são propositais, mas por dificuldades financeiras momentâneas, os chamados imprevistos. E, por falta de opções ou condições de pagamento mais flexíveis do valor do aluguel, o inquilino acaba atrasando os pagamentos ou até mesmo não pagando.

Com base nisso, a CredPago também passou a oferecer parcelamento no cartão de crédito ou boleto para esses inquilinos inadimplentes, fazendo com que o índice de sucesso nas negociações e a eliminação da necessidade de ação de despejo seja de mais de 98%. “Já fizemos, inclusive, a troca de imóvel para um inquilino inadimplente, que não conseguiu mais pagar o aluguel alto, e continuamos garantindo a nova locação para esse inquilino, que está até hoje no imóvel”, conta Cardoso.

**Texto modificado às 15h16 do dia 14/3/2018 para correção de informações.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-mai-08/numero-aco-es-locaticias-cresce-334-estado-sao-paulo/>