

Lei do Inquilinato: regras nem tão novas assim

Editoria de Arte

Especialistas acreditam que despejos poderão ser mais rápidos

CONFIRA O QUE ESTÁ MUDANDO



DESPEJO I

ANTES: Nas ações de despejo por falta de pagamento, expedida a liminar de desocupação do imóvel, basta o inquilino apresentar uma intenção de pagar para que a ação volte ao ponto inicial

DEPOIS: Com o projeto de lei, para evitar o despejo, o inquilino vai precisar efetuar o depósito da quantia devida, dentro de um prazo de 15 dias a partir do recebimento da liminar



FIANÇA I

ANTES: Segundo a lei, o fiador só fica livre da garantia no momento da devolução do imóvel, embora nas ações mais recentes, ajustando-se ao Código Civil de 2002, a Justiça venha permitindo que ele se exonere da responsabilidade quando o prazo original do contrato chega ao fim

DEPOIS: O fiador poderá livrar-se da obrigação em duas situações: 1) quando o contrato chegar ao fim do prazo, e o locatário permanecer no imóvel; 2) se, no caso de separação dos inquilinos, permanecer no imóvel o cônjuge do titular do contrato e não o próprio titular



FIANÇA II

ANTES: O fiador não integra a ação de despejo. Assim, o locador precisa mover, além da ação de despejo, a de cobrança, o que faz com que o processo seja mais demorado

DEPOIS: O projeto permite que o fiador seja parte na ação de despejo, o que facilita a cobrança do débito



DESPEJO II

ANTES: O valor da caução exigida para execução provisória do despejo equivale a algo entre 12 e 18 meses de aluguel. Neste caso, a caução é depositada pelo proprietário para o caso de o inquilino ganhar a ação de despejo depois de ter saído do imóvel

DEPOIS: O valor da caução para execução provisória do despejo será reduzido a para o equivalente ao prazo de 6 a 12 meses, beneficiando o proprietário



REVISÃO DE ALUGUEL

ANTES: Em ação judicial de revisão de aluguel, o proprietário poderia obter um aluguel provisório que não excedesse 80% do valor pedido

DEPOIS: O item fica mantido, com um acréscimo: em ação proposta pelo inquilino, o aluguel provisório não pode ser inferior a 80% do valor vigente

— Com a estabilização da moeda pós Plano Real e a estabilidade do mercado na área de locações, alguns inquilinos que têm contratos antigos estão pagando aluguéis muito superiores ao real valor de mercado. Vínhamos conseguindo na Justiça que eles pagassem aluguel provisório de menos da metade do que vinham pagando. Faz uma diferença enorme, já que são ações demoradas. Agora, o juiz ficará amarrado à lei.

Em ações de despejo, valor da caução cai para 6 a 12 meses

Outra mudança apontada pelos advogados se refere ao valor da caução exigida pela Justiça para execução provisória do despejo. Essa quantia é depositada em juízo como garantia para o caso de o inquilino ganhar a ação de despejo, depois de já ter desocupado o imóvel. No novo texto, o valor da caução foi reduzida do equivalente a algo entre 12 e 18 meses de aluguel, para 6 a 12 meses, beneficiando o proprietário.

Quirino ressalta ainda que, com a nova redação, ficou mais claro que a multa para devolução do imóvel antes do prazo deverá ser proporcional ao tempo de cumprimento do contrato. O texto original dizia que o locatário poderia devolver o imóvel antes do tempo, pagando a multa pactuada segundo a proporção prevista no artigo 924 do Código Civil — que diz apenas que o valor não pode exceder a obrigação principal.

— A Justiça já vinha entendendo que a multa deve ser proporcional, mas isso ficou mais claro. Hoje, o locador pode fixar cinco meses de multa faltando um ano ou três meses. Agora, será proporcional. ■

O GLOBO NA INTERNET

Leia a íntegra da entrevista com Pedro Wähmann oglobo.com.br/economia/morarbem

Luciana Calaza

Não muda tanto assim. As alterações na Lei do Inquilinato, propostas pelo projeto de lei 140/09, têm como principal objetivo adaptar o texto original, de 1991, ao Código Civil e outras leis mais recentes. Ou seja, a maioria das novas regras para locação de imóveis, na prática, já estava valendo. Mesmo assim, o setor imobiliário comemora, na expectativa de que a lei seja sancionada pelo presidente Lula. Para os empresários, as ações de despejo deverão terminar mais rapidamente, devido à regra que diz que, para não ter de deixar o imóvel, o inquilino em débito deverá depositar a quantia devida num período de 15 dias, depois da decisão judicial.

Hoje, numa ação de despejo por falta de pagamento, quando chega o último dia do prazo para desocupação do imóvel, o inquilino comunica ao Judiciário sua intenção de quitar a dívida. Essa ação, então, volta para o juiz e rola por mais alguns meses — o tempo médio no país é de 14 meses, ressalta o presidente do Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro (Secovi-Rio), Pedro Wähmann:

— Agora, se a lei for sancionada, o que vai valer é a boa-fé de quem realmente quer pagar: dentro do prazo para a desocupação, de 15 dias, o inquilino paga a dívida de uma vez e está encerrado o assunto. Não existe mais essa história de intenção de pagar.

Essa mudança, acrescenta Wähmann, é importante para que o investidor volte a olhar o

aluguel como opção financeira:

— A grande preocupação de quem investia em imóvel residencial para alugar era o insucesso na retomada. O outro componente a gente já tem, que é a rentabilidade compatível com outras aplicações.

Exoneração do fiador: uma medida de equilíbrio

A questão da fiança foi a que passou por mais modificações. Segundo o texto original da Lei do Inquilinato, o fiador só fica livre da garantia quando o imóvel é devolvido, embora em ações mais recentes, ajustando-se ao Código Civil de 2002, a Justiça venha permitindo que ele se exonere da responsabilidade quando o prazo original do contrato termina. Com a nova lei — embora a redação deixe claro que a fiança se estende até

a entrega das chaves — o fiador poderá pedir sua dispensa ao fim do prazo, ainda que o inquilino permaneça no imóvel.

Além disso, o fiador passará a poder se exonerar se os inquilinos se separarem e quem permanecer no imóvel for o cônjuge do titular do contrato.

— Nesses casos, o fiador ainda ficará responsável pela fiança por 120 dias, prazo que o inquilino terá para encontrar novo fiador — explica o advogado Hamilton Quirino.

Para Wähmann, essa foi uma medida de equilíbrio:

— Na prática, uma situação recorrente é a seguinte: o casal aluga o imóvel, e pai ou parente de um dos dois, se torna fiador. Se ocorre uma separação e há desavenças, fica uma situação incômoda. O fiador continua a se responsabilizar pelo ex-côn-

juge de seu parente.

O projeto de lei permite ainda que o fiador integre a ação de despejo, o que facilitará a cobrança do débito.

— Alguns juízes entendem que a ação não pode ser cumulativa, pois ninguém despeja o fiador. Assim, o proprietário do imóvel precisa mover uma ação de despejo e outra de cobrança, tornando o processo demorado — acrescenta Quirino.

Outra mudança se refere à ação de revisão de aluguel. O texto atual diz que o proprietário pode obter um aluguel provisório que não exceda 80% do que estiver pedindo. Segundo o projeto de lei, em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do valor vigente. O advogado Renato Anet discorda da nova regra:

REMASTERIZADO • Continuação da página 1

Com o fim da má fama, conjugados se valorizam

Nova moradora encomendou projeto de arquitetura para seu apartamento

de um três-quartos na Barra e desembolsou R\$ 230 mil por um dos conjugados de 37 metros quadrados. O imóvel em questão pertencia ao síndico, que lembra de tê-lo comprado, em 1996, por R\$ 23 mil.

— Fiquei surpresa ao saber que eram conjugados, pois a fachada dá a impressão de apartamentos grandes — diz Sandra, que encomendou um projeto arquitetônico com direito a área de serviço, closet, cozinha americana e até uma hidromassagem no banheiro.

Trabalho pesado e uma boa dose de psicologia

Quando Aurora Nascimento, atualmente com 79 anos, por sua vez, comprou o apartamento número 115, em 1956, a Rua Domingos Ferreira ainda era rodeada por mato. Mas ela não se mudou de imediato. Casou, se separou e só foi para o Master há 25 anos.

— Alguns apartamentos eram verdadeiras fortalezas, cheios de tranças. Deixar os filhos sozinhos era uma preocupação e tanto. Eu mesma testemunhei cenas assustadoras. No meu andar, um homem matou uma mulher a facadas. A cena não sai da minha cabeça — lembra Aurora, que foi entrevistada no filme.

Esse passado sombrio começou a mudar quando, durante uma assembleia, Casaes conseguiu convencer moradores a votarem contra a proposta de recuperação da fachada, feita pelo antigo síndico, que considerava cara demais. Eleito em nova assembleia, ele iniciou a tal revolução no prédio. Doze anos separaram a faxina inicial — quando foram retirados três caminhões de lixo só da cobertura — do Master de hoje. Fruto de muito trabalho e uma boa dose de psicologia:

— Vou de Piaget, mas quando não funciona, apelo para o Pinochet! — brinca Casaes. ■

• Projetado para ser um hotel — embora nunca tenha funcionado como tal — o Edifício Master dispunha também de um banheiro coletivo por andar. Pois, se em outros tempos, eles eram alugados a garotas de programa pelos próprios moradores, hoje, viraram áreas para reciclagem de lixo. Ali, o material é separado. Os corredores ganharam iluminação potente e tijolos vazados nas laterais para melhorar a ventilação. As portas dos apartamentos estão sendo pintadas de branco. E cada um deles tem um simpático tapetinho com seu número estampado, para facilitar a visualização.

— O (Eduardo) Coutinho (diretor do documentário) me deu a oportunidade de conhecer as pessoas por trás das portas. Essa aproximação facilitou o meu trabalho — afirma o síndico Sérgio Casaes.

A esteticista Sandra Helena Santana dos Reis, de 45 anos, desconhecia o passado nada glamouroso do prédio quando encantou-se pela organização por trás da fachada. Desistiu

CARTAS

As respostas desta edição são do advogado Renato Anet

FGTS

Em 2008, transferei um apartamento para o nome do meu filho, com usufruto meu e de minha mulher. Atualmente, não temos outro imóvel em nosso nome. Agora, pretendo comprar um apartamento de valor menor, em meu nome. Minha dúvida é se posso utilizar o meu FGTS nessa compra, ou se há algum impedimento nessa utilização, pelo fato de ter me desfeito do imóvel que possuía antes por meio de uma doação.

MARCOS
Por e-mail

• Considerando que o leitor, no momento, não detém a plena propriedade de um imóvel, não existe impedimento algum para que ele utilize seu FGTS para aquisição de um imóvel residencial.

Respingos

Sou proprietária e moro no sétimo andar de um prédio, onde o morador da cobertura não respeita uma das regras do condomínio, que é colocar dreno no aparelho de ar condicionado. Dessa forma, respingos d'água caem no meu aparelho de ar condicionado, causando muito desconforto durante as

madrugadas, quando acordo assustada com a barulheira provocada pelos pingos. Essa situação já perdura por dois anos, apesar de eu já ter feito registro no livro de ocorrências do prédio algumas vezes. O morador parece estar fazendo pouco caso da situação, mesmo tendo sido advertido e multado. Já recebi as mais diferentes desculpas, inclusive de que o equipamento tipo "split" não precisa do dreno, por não acumular água. Mas o equipamento tem saída de água em sua face inferior. Que medida posso tomar a partir de agora, visto que todo tipo de acordo amigável já foi tentado? A preferência, sendo notificada, pode tomar alguma providência?

MARIANA TAVARES
Por e-mail

• Considerando que todas as medidas amigáveis e administrativas já foram tomadas, sem êxito, não resta outra alternativa senão a de adentrar com demanda judicial, obrigando o vizinho a instalar o dreno de forma a cessar o incômodo causado aos moradores, nos termos do artigo 1.277 do Código Civil, sem prejuízo de denúncia ao órgão competente junto à prefeitura que, provavelmente, vai multar o infrator.

Sem água

O fluxo de água em meu apartamento tornou-se extremamente fraco. Em alguns momentos, chega a faltar água, mesmo com a torneira aberta. O síndico insistiu que o problema era do apartamento, e não tive alternativa senão trocar o encanamento, desde a coluna até a torneira. No entanto, o fluxo de água continuou deficiente. Dessa forma, como ficou confirmado que o problema está na coluna do prédio, tenho o direito de cobrar do condomínio as despesas com mão de obra e material?

FRANCISCO ANDRADE
Por e-mail

• Sugiro notificar o síndico, para que este reembolse as despesas efetuadas indevidamente, dando-lhe um prazo. Caso a notificação não surta efeito no prazo estipulado, o leitor terá que entrar com demanda judicial de indenização contra o condomínio.

Zelador

Eu sou síndico de um prédio, localizado na Região dos Lagos, que tem 12 apartamentos. Como ele só tem um morador, pois os demais são veranistas, um funcionário foi

contratado como zelador. Ele morava com a família no prédio. Agora, a família foi embora para outro imóvel, mas ele continua morando no local. É ele quem faz a faxina. Esse procedimento é legal, visto que o prédio só tem movimento no verão, feriados etc.? Pode ser caracterizado como acúmulo ou desvio de função? Está correto que ele durma no prédio, mesmo tendo casa? O seu horário de trabalho é das 8h às 18h, incluídas aí duas horas para refeição.

J. MAGALHÃES
Por e-mail

• Desde que o zelador tenha sido contratado para as funções que ele vem exercendo, e que seja respeitado o limite legal da jornada de trabalho semanal (que é de 44 horas), o procedimento adotado pela administração do condomínio está dentro da legalidade. Inclusive quanto ao fato de ele residir no próprio prédio.

■ As cartas para o "MORAR BEM" devem ser enviadas para a Rua Irineu Marinho 35, 2º andar, Centro, CEP 20233-900, ou para o endereço eletrônico bem@oglobo.com.br



VALORIZAÇÃO OLÍMPICA

Após o anúncio oficial da realização das Olimpíadas no Rio de Janeiro, o mercado imobiliário se prepara para uma grande virada. A busca por imóveis na região promete aquecer o mercado, principalmente nos bairros da Barra e Recreio. Entre as várias oportunidades oferecidas nesses bairros, vale conhecer o Recreio um novo conceito de moradia: O condomínio Barra Bonita. Totalmente planejado com praças e ruas, prédios novos, fechados por cancela e segurança permanente. Além da proximidade do mar e do Recreio Shopping. É dentro do Barra Bonita, cercado de muito verde, que se destaca o empreendimento LUAU DO RECREIO; apartamentos de três e quatro quartos, com plantas diferenciadas, fachada imponente e acabamento sofisticado. — Há muito tempo não vejo um projeto como este! No LUAU DO RECREIO o grande diferencial são as plantas dos apartamentos, com dimensões acima dos padrões da região. Os preços são os mais competitivos, assim como as condições de pagamento. Atualmente o nível de exigência dos clientes ao

adquirir um imóvel, morar ou investir é altíssimo. Hoje a busca se concentra em projetos inovadores, com valores acessíveis". Ressalta Alexandre Melleu, Diretor da Singullare. O empreendimento LUAU DO RECREIO é composto por dois prédios. Fitness Center, piscina, praça de jogos, quadra, churrasqueira, salão de festas infantil, salão de jogos, playground e brinquedoteca são algumas das facilidades do empreendimento. — Quando a decisão é pela compra de um imóvel, deve-se considerar dois aspectos importantes; qualidade de vida para toda a família e um excelente investimento com valorização na sua entrega. O LUAU DO RECREIO reúne estas duas características, além do benefício proporcionado pelas melhorias de infraestrutura, necessárias à realização de um grande evento, que promete ser as Olimpíadas. Lembra Marcus Vinicius Matos, Diretor Comercial da Singullare Consultoria Imobiliária.



A Singullare Consultoria Imobiliária conta com as melhores ofertas do empreendimento LUAU DO RECREIO, para mais informações entre em contato no telefone 21 3544-6000 ou acesse o site da empresa www.singullare.com.br.