

Que não se abale a confiança estabelecida pela Lei do Inquilinato

O Supremo Tribunal Federal (STF) colocou em questão algo que considerávamos absolutamente pacificado no universo da locação de imóveis não residenciais: a penhorabilidade do imóvel do fiador.

Não obstante se aguarde a deliberação final, o simples questionamento representa aos que participam desse mercado – principalmente os inquilinos – insegurança jurídica inenunciável, consideradas premissas legalmente pactuadas, mas possível de se calcular em termos concretos.

Levantamentos revelam que, no Brasil, o total de metros quadrados construídos de imóveis não residenciais (shopping centers, edifícios de escritórios, imóveis de uso logístico e industrial, galpões isolados, pequeno, médio e grande comércio, entre outros) alcança a ordem de 685 milhões de metros quadrados. Destes, 51% estão alugados, somando aproximadamente R\$ 17,5 bilhões de reais/mês.

Em âmbito nacional, consideradas as locações comerciais num universo de aproximadamente 15.000 contratos, verificou-se que, dentre as de menor porte (com valor mensal médio de R\$ 3.377,00), ou seja, pequenos empreendedores, 70% eram garantidas por fiadores. Apenas grandes locações se utilizam de outras modalidades.

Adicione-se que, não raro, os fiadores são os sócios da pessoa jurídica afiançada, viabilizando assim que o capital financeiro seja totalmente investido no seu próprio negócio e não em custosas garantias locatícias.

Em resumo: a fiança nas locações comerciais viabiliza o próprio negócio instalado, a geração de empregos e o crescimento econômico, ainda mais indispensável nesses angustiosos tempos de pandemia. E, importante: o expediente funciona muito bem, como comprovam os baixos números de inadimplência e de ações locatícias.

Pode-se asseverar que a segurança jurídica até então vigente e a efetividade viabilizada pela atuação dos tribunais beneficiaram enorme número de locatários “bons pagado-



*Moira Regina de Toledo Bossolani**

Esperemos que, com lucidez, o STF não abale a confiança estabelecida pela Lei do Inquilinato

res” e culminaram na gradual desjudicialização das questões locatícias.

Ademais, diante da boa-fé objetiva que dirige o regime jurídico contratual, como justificar que a pessoa que deliberada e voluntariamente se comprometeu a cumprir determinada obrigação ao assumir a fiança, venha a juízo argumentar que sua promessa não vale de nada, pois a locação é comercial? Esperemos que os tribunais não admitam ou fomentem esse comportamento contraditório, que fere de morte tal princípio.

Em ofício ao STF, o Secovi-SP, mais do que apresentar fundamentação técnica e jurídica, buscou observar a vida real e que a indesejada revisão em algo já consagrado, como a penhorabilidade do imóvel do fiador de locações não residenciais, será extremamente prejudicial a um relevante segmento econômico.

A fiança é a única modalidade gratuita prevista em lei. As demais modalidades, na seara comercial, além de ensejarem custos adicionais (um seguro em média custa de 1,5 a 2 aluguéis ao ano), às vezes não são acessíveis. Aluguéis que podem ser salários. Salários que sustentam famílias.

Esperemos que, com lucidez, o STF não abale um sistema que se fortaleceu e se consolidou após 1991, com a confiança estabelecida pela Lei do Inquilinato, e não permita que sejam prejudicados os milhares de locatários que cumprem seus compromissos.

**Diretora executiva da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP*



instagram.com/secovi



linkedin.com/secovisp



twitter.com/secovisp



facebook.com/secovisp



flickr.com/secovisp

