

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

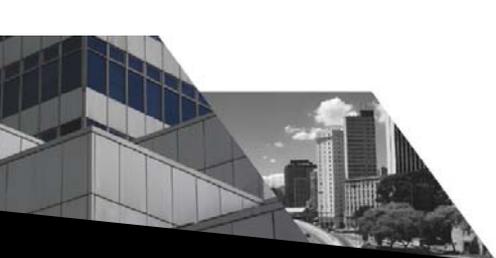
*A locação de imóveis sem as
garantias tradicionais.*

Jaques Bushatsky



A Lei 12.112 de 09/12/2009

- Aperfeiçoou a Lei 8.245/91.
- Manteve o bom espírito da lei de 1.991.
- Trouxe para o direito positivo, a experiência acumulada pelo Judiciário e pelo mercado.
- Já foi combatida judicialmente, sem sucesso.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

A Lei 12112/09 manteve as modalidades de garantia previstas no art. 37 da Lei 8.245/91 e disciplinou a substituição e a renovação da garantia (art. 40):

I - **caução**

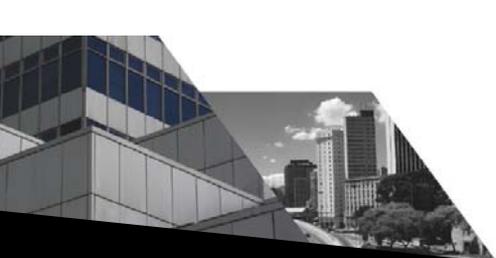
(bens móveis ou imóveis – art. 38)

II - **fiança**

(Alterou a situação dos fiadores, facilitando a exoneração: art. 12 par. 2º
(Súmula 214 STJ)

III - **seguro de fiança locatícia**

IV- **cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento**



É sempre interessante ter garantia na locação?

A Lei 12112/09 manteve a possibilidade do art. 42:

*“**Não estando a locação garantida** por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês **vincendo.**”*

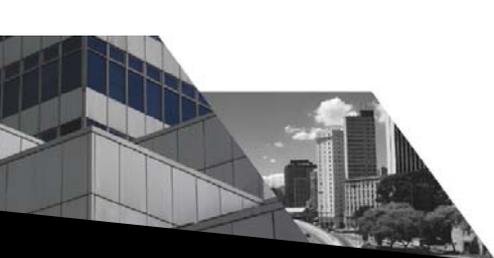


É sempre interessante ter garantia na locação?

Possível a liminar em despejo por falta de pagamento:

*ART. 59 Par. 1º. Conceder-se-á **liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária** e desde que **prestada a caução** no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:*

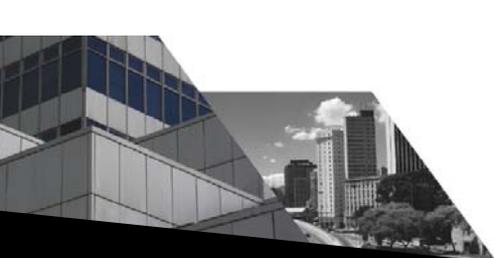
*IX - “a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato **desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo”.***



É sempre interessante ter garantia na locação?

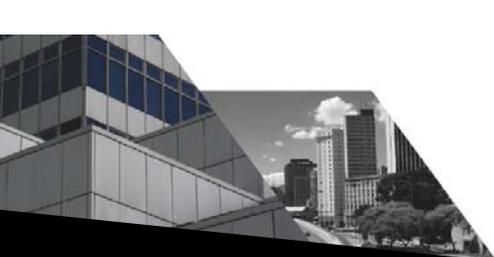
Único modo de evitar o despejo:

Art. 59, Par. 3º: “**dentro dos quinze dias** concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, **efetuar depósito judicial** que contemple a **totalidade dos valores** devidos...”.



É sempre interessante ter garantia na locação?

*Assim, a caução, que garantia três meses de aluguel, foi extinta em agosto de 2009, uma vez que não foram pagos os aluguéis de maio, junho e julho. É o caso, então, de ser aplicado o disposto no artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, uma vez que o contrato ficou desprovido da garantia então existente. Em sendo assim, defiro o pedido de antecipação da tutela, para o fim de que o imóvel seja **desocupado no prazo de 15 dias**, devendo ser expedido o mandado tão logo prestem os ora agravantes caução no valor equivalente a três meses de aluguel. (Agravo de Instrumento 990.10.126553-2, Desembargador Relator Jayme Queiroz Lopes, julgamento: 06-05-10)*



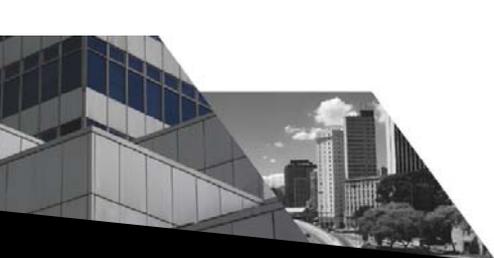
HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- TJ-SP - Disponibilização: terça-feira, 13 de setembro de 2011.
- GUARULHOS Cível 2ª Vara Cível
- 224.01.2011.004273-3/000000-000 - nº ordem 149/2011 - despejo por Falta de Pagamento – Trata-se de ação de despejo movida por (...) em face de (...). Pretende o Autor, em sede de liminar, a desocupação do imóvel, nos termos do **artigo 59, §1º**, da Lei nº 8.245/91. É a síntese do necessário. Dispõe o artigo 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, o que segue (...): Na presente hipótese, tem-se que, embora o contrato em questão tenha previsto a seguro fiança como garantia, os documentos de fls. 38/39 demonstram que houve extinção do seguro contratado. Desse modo, presente a hipótese legal, **defiro a liminar pleiteada, a fim de determinar, desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, que a Ré, em quinze dias, desocupe o imóvel locado**, sob pena de despejo. Nos termos do § 3º, do artigo 59, da Lei nº 8.245/91, deverá ser a Ré advertida de que poderá evitar a rescisão da locação e **elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial** que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62, da mesma lei. Comprovado o depósito do valor da caução, expeça-se o necessário. Aditando-se, se o caso, o mandado de citação. Cientifiquem-se eventuais sublocatários e ocupantes eventualmente encontrados no imóvel. Int.



É sempre interessante ter garantia na locação?

- * Cada caso é um caso.
- * Sem garantia:
 - a) cobra-se o aluguel do mês vincendo;
 - b) despejo liminar;
 - c) celebração do contrato é mais rápida;
 - d) os custos na celebração são menores.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

Obrigado,

Jaques Bushatsky

jaques@advocaciabushatsky.com.br

