

Lei do Inquilinato entra em vigor hoje

Proprietário pode retomar o imóvel sem apresentar justificativas

A partir de hoje, as locações residenciais e comerciais precisam obedecer à nova Lei do Inquilinato, que recebeu o número 8.245. Um dos pontos mais importantes da nova lei é o retorno da denúncia vazia, que garante ao proprietário a retomada do imóvel sem apresentar justificativa (ver texto abaixo).

Os locadores que estavam esperando a volta da denúncia vazia para retirar imediatamente o inquilino do imóvel vão ter de esperar 18 meses. A lei estabelece limites de prazos para a retomada do imóvel, para evitar abusos por parte dos proprietários.

Para retomar o imóvel o proprietário precisa notificar o inquilino, dando 12 meses de prazo para ele desocupar o imóvel. Vencido o prazo, o proprietário pode entrar na Justiça com uma ação de despejo. O juiz concederá mais seis meses para o inquilino sair do imóvel. Este é o ritual para os contratos cujo prazo contratual já foi cumprido.

A lei protege o inquilino no caso de ter havido acordo nos últimos 12 meses. Isso significa que, se o valor do aluguel foi corrigido a preço de mercado nesse período, a denúncia vazia só poderá ser acionada após dois anos, a contar da data do acordo.

O prazo para retomar o imóvel é de apenas seis meses, no caso dos contratos de locação assinados a partir de hoje, com prazo de duração igual ou superior a 30 meses. O proprietário poderá entrar com ação de despejo para pedir o imóvel de volta sem apresentar motivos e o inquilino terá seis meses para desocupar o imóvel.

Se o contrato for firmado por prazo inferior a 30 meses, o proprietário terá de esperar cinco anos para reaver o imóvel. O locador que precisar do imóvel antes de completar cinco anos precisará provar que é para uso próprio, de ascendente, descendente ou para reforma.



Capuano

Proprietário perdeu o medo de alugar o imóvel

Oferta maior — Desde a publicação da lei no Diário Oficial, dia 2 de outubro, o mercado de locação começou a melhorar. A oferta de imóveis tem crescido e os aluguéis estão abaixo da inflação. Calcula-se que, dos 30 mil imóveis fechados na Grande São Paulo, 30% já voltaram ao mercado. Os restantes devem ser ofertados nos próximos seis meses.

Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), atribui a reativação do mercado ao retorno da denúncia vazia. "O locador agora tem certeza de que terá o seu imóvel de volta", justifica. Ele acredita que o valor do aluguel vai se manter estável.

O aluguel dos imóveis de um e dois dormitórios está subindo mais do que os de três e quatro dormitórios, por causa do empobrecimento da classe média. Sem condições de continuar pagando o aluguel de imóvel maior, a classe média está se mudando para apartamentos menores. O aluguel de um apartamento de dois quartos na região dos Jardins está em torno de Crs 350 mil, ou seja, o inquilino precisa ter uma renda mensal superior a Crs 1 milhão.