

JUSTIÇA & CIDADANIA[®]

Edição 180 • Agosto 2015



SEMINÁRIO DE VERÃO DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA

O DIREITO EM TEMPOS DE INCERTEZAS

Editorial: PESSIMISMO E ESPERANÇAS

A locação imobiliária urbana

Passado e futuro

Sylvio Capanema de Souza

Desembargador aposentado do TJRJ
Membro do Conselho Editorial



O advento da Lei nº 8.245/1991, que, em verdadeiro milagre de longevidade, vigora há 25 anos, permitiu equilibrar o antes tumultuado e nervoso mercado de locação do imóvel urbano, rompendo a visão maniqueísta do passado que transformava o locador em insensível explorador do locatário, e este em vítima desprotegida, a merecer toda a proteção do Estado.

Este tratamento, quase paternalista, provocou impiedoso déficit habitacional, já que, diante das restrições legais impostas aos locadores, não havia o menor incentivo para a construção de imóveis para locação.

Foi neste cenário, socialmente explosivo, que surgiu a Lei nº 8.245/1991, que levantou algumas bandeiras corajosas, para aquecer a oferta de unidades e trazer um mínimo de equilíbrio para a equação econômica do contrato.

Afrouxaram-se, um pouco mais, as amarras que prendiam o contrato, em exacerbado dirigismo estatal, acenava-se ao mercado com uma estabilidade jurídica e econômica, e, acima de tudo, adotou a nova lei mecanismos revolucionários para acelerar a solução das chamadas ações locatícias, que acabaram se incorporando, em 1994, ao Código de Processo Civil então vigente.

Ao contrário do que alguns arautos do apocalipse anunciavam, a lei não provocou sangrenta guerra entre locadores e locatários, e, ao revés, permitiu que eles pas-

sassem a ajustar civilizadamente as condições da locação, agora aliviadas com o crescimento da oferta de unidades.

Durante este quarto de século, a Lei do Inquilinato se manteve fiel aos propósitos que a inspiraram e vem agregando novos modelos, como os contratos de “*built to suit*”, “*sale and lease back*” e com a utilização do direito de superfície.

Estamos convencidos de que a locação do imóvel urbano continuará sendo uma opção defensável e necessária para assegurar moradia digna para milhões de brasileiros, que ainda não têm condições de realizar o sonho da casa própria e para manter girando a roda da economia.

Mas será indispensável que se assegure ao contrato uma base econômica estável e razoavelmente equilibrada, capaz de estimular os investimentos, mas sem desamparar aqueles que, de fato, em razão de sua vulnerabilidade, precisem de proteção, o que não se confunda com o paternalismo demagógico dos tempos passados.

Muitos outros modelos surgirão, a desafiar o mercado e exigir a contribuição dos legisladores e juristas.

Por ora, estamos convencidos de que ainda deve ser preservada, na sua essência, a atual legislação inquilinária, como lei geral para a locação imobiliária urbana, o que não impede sua constante modernização, tal como se fez agora, sem afetar o sistema.

Felizes foram os legisladores do Código Civil de 2002, que, em seu artigo 2.036, estabeleceram que “a locação do prédio urbano que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”.

Preservou-se, assim, pelo menos por ora, a aplicação da Lei nº 8.245/1991, o que representou verdadeiro alívio para o mercado imobiliário em geral.

As cidades continuam a crescer, para o alto e para os lados, e as gerações se sucedem, cada vez mais numerosas, necessitando de espaços para morar, com dignidade.

O constante déficit habitacional que nos assola tem de ser combatido com coragem e criatividade, já que se constitui em perigoso fator de desagregação social e de violência urbana.

O surgimento das chamadas “comunidades carentes”, onde já chegou, por incrível que possa parecer, a especulação imobiliária, é a prova mais eloquente da gravidade do problema.

Os louváveis programas de incentivo à moradia precisam ser ampliados, para que se tornem eficientes fatores de eliminação de desigualdades, sem interesses políticos e eleitores.

Um novo tempo se descortina, repleto de possibilidades, esperanças e desafios.

É preciso coragem e criatividade para enfrentá-los e vencê-los e isso nunca faltou nos que atuam no mercado imobiliário, heróis e construtores de sua grandeza.