A MOROSIDADE DA JUSTIÇA NAS AÇÕES LOCATÍCIAS ESPECIALMENTE NA AÇÃO RENOVATÓRIA.

LA LENTITUD DE LA JUSTICIA EN ACCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE TODO EN LA ACCIÓN DE RENOVACIÓN DE LA CONCESIÓN

Maria Cristina Zainaghi

Clarice Moraes Reis

RESUMO

O presente trabalho visa uma breve analise sobre a ação renovatória, seus aspectos processuais, e as alterações advindas da reforma da lei de locação.

O tema ensejou uma das reformas legislativas de 2009, que veio, segundo os legisladores adequar a Lei nº 8.245/91, visando uma maior agilidade nesses procedimentos.

Para tanto nos parece ser interessante primeiramente abordar a problematização da lei, com uma passagem histórica legislativa, para chegarmos a últimas alterações, com o objetivo de adequar a lei aos aspectos sociais que vivemos hoje em dia, bem como uma analise, rápida, para que se possa verificar se, de fato, essas alterações trouxeram agilidade as ações locativas.

PALAVRA-CHAVE: Locação; Morosidade; Alterações legislativas.

RESUMEN

El presente trabajo pretende hacer un breve repaso de la acción de las renovaciones, los aspectos de procedimiento, y los cambios introducidos por la reforma de la ley de contrato de arrendamiento.

El tema provocó una reforma legislativa de 2009, que entró segunda demanda la Ley N º 8.245/91 legisladores, buscando una mayor flexibilidad en estos procedimientos.

Para ello parece ser interesante para abordar el problema, la primera ley, con un pasaje histórico de la legislación, los últimos cambios que se avecinan, con el objetivo de adaptar la ley a los aspectos sociales que hoy vivimos, así como un análisis, rápido, de modo que se puede verificar que, de hecho, estos cambios han traído consigo las acciones de la agilidad locativo.

PALABRAS CLAVE: Contrato de arrendamiento; Lentitud; Los cambios legislativos.

INTRODUÇÃO

A lei nº 8.245, datada de 18 de outubro de 1981, venho adequar a legislação ao mercado locatício, na época, atropelado por inúmeros planos econômicos, e assoberbado de ação, principalmente ação de despejo, face ao flagrante desnível entre os valores de locatícios entre os antigos locatários e os novos locatários.

Os aluguéis reduzidos a pó, e os imóveis fechados faziam com que o os locativos novos fossem operados em valores exorbitantes.

Nota-se também que tínhamos os Tribunais congestionados por recursos recebido em ambos os efeitos o que tornava inda mais grave a situação.

É importante avaliar que nesse momento tínhamos duas leis distintas, a Lei nº 6649 datada de 16 de maio de 1979 que tratava das locações residenciais e o Decreto nº 24.150, datado de 20 de abril de 1934, que tratava da locação comercial.

Neste contexto vimos promulgada a Lei que ora vige, para tentar apaziguar um mercado em ebulição.

A lei bem elaborada poucas alterações sofreu, até meados deste ano, quanto vimos a Lei nº 12112, datada de 9 de dezembro de 2009, alterar e readequar diversos pontos da lei de locação.

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI Nº 12.112/09

Diversos artigos da lei nº 8.245/91, foram alterados pela Lei nº 12.112/09, como por exemplo, o artigo 4º que determinou que a partir de agora a cobrança da multa por rescisão contratual, tenha que ser proporcional ao tempo remanescente do contrato, o que aliás, já era aplicado pelo principio da proporcionalidade.

Outra modificação diz respeito à sub-rogação daquele que mora no imóvel seja a titulo de cônjuge; herdeiro; companheiro[i].

Ora, deveria aqui o legislador já ter se preocupado com as relações homo afetivas, que certamente deverão gozar do mesmo direito, por similitude das uniões estáveis, para efeitos de sucessão na locação.

Outro ponto bastante debatido, foi à extensão da aplicação da liminar a diversas hipóteses[ii] antes não amparadas pela antecipação do provimento. A maior inovação ficou a cargo das ações de despejos por falta de pagamento, que, quando o contrato firmado, não possuir garantia, pode o locador/autor da ação, requerer a expedição do despejo compulsório liminarmente.

Interessante, também, foi à alteração introduzida no artigo 62, que trata da ação de despejo por falta de pagamento que estabeleceu claramente a justificativa para a cumulação do despejo com a cobrança e a inclusão do fiador no pólo passivo da demanda, pois neste caso estamos diante de uma cumulação com um litisconsórcio que atinge o locatário no tocante ao despejo e ao fiador quanto a cobrança dos locativos atrasados.

Tivemos alterações no tocante a ação revisional de aluguel, notadamente no que tange ao aluguel provisório que passou a um patamar de 80% da pretensão para redução ou majoração. Aqui também, se passou a facultar ao juiz a realização da perícia, que anteriormente era meio probatório obrigatório.

Inovador foi o disposto no inciso V do artigo 68[iii] da Lei de Locação, que dispõe que o pedido de reconsideração interromperá a interposição do recurso.

Por fim as últimas alterações dizem respeito ao tema propriamente dito, especialmente questão referente à documentação, que se passou a exigir para a propositura da demanda renovatória, que se comprove a idoneidade do fiador, ainda que seja o mesmo que já conste no contrato de locação.

Outra alteração na ação renovatória, diz respeito ao prazo para desocupação[iv], nos casos em que houve o pedido de desocupação, que, aliás, deverá ser expresso.

Impacto das alterações.

Logo após a alteração, passamos a ouvir por todos os meios de informação, que as ações locatícias, especialmente as ações de despejo, passariam a ter uma finalização em 15 dias, principalmente se o fundamento dela fosse a falta de pagamento. Tal afirmativa se deveu ao fato de se ter ampliado a ações de despejo por falta de pagamento, desde que o locativo, não seja garantido, nos termos do artigo 34.

Este posicionamento enseja muita discussão, pois o que se vê e inúmeras decisões que não vem concedendo a liminar de desocupação.

Neste sentido o agravo de instrumento[v] proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, que teve como relator o Desembargador Hugo Crepalddi, julgado em 28 de setembro de 2011, que asseverou:

> *Com efeito, não há que se falar em enquadramento da situação em tela nas hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Uma vez que a ação de despejo funda-se em suposta falta de pagamento de aluguéis, o dispositivo que mais se aproximaria do caso vertente seria o descrito no inciso IX, todavia, in casu, o contrato de locação celebrado está garantido por fiança, impedindo, pois, o despejo liminar com base neste dispositivo.*

Vê-se que assegurar o direito, não faz com que o mesmo seja concedido sem a verificação dos dispositivos legais, nem com fundamento no artigo da lei especifica, e tão pouco pela aplicação do artigo 273 do Código de Processo Civil.

Afora esse o questionamento jurídico, se esqueceu de verificar que, grande parte da morosidade se deve a própria estrutura solapada da justiça, que não vem desenvolvendo sua estrutura, o que faz com que a mesma esteja cada vez mais demorada, apesar do dispositivo constitucional da razoável duração do processo.

Na análise das mudanças não se pode deixar de considerar que as mesmas, são inócuas, quando encontramos uma estrutura judiciária extremamente arcaica, onde o sistema de informatização gatinha e apresenta-se como uma estrutura indigna do maior Estado da federação.

AÇÃO RENOVATÓRIA

Na ação renovatória de contrato de locação que sempre será interposta nas hipóteses em que locador e locatário não se conciliam quanto a renovação do locativo comercial, o andamento processual, e a morosidade são ainda mais problemáticos, pois a estrutura da demanda, que enseja a realização de perícia, implica num processo mais extenso e, consequentemente, mais moroso.

Sobre referida ação, que se caracteriza pelo prazo decadencial, que é de um ano a seis meses antes do vencimento do contrato de locação.

Nela apesar de seu trâmite simples, tem como característica um detalhamento excessivo em pressupostos e documentos comprobatórios ao direito de ação.

Ainda temos na legitimidade, bem como o cumprimento dos diversos pressupostos é um ponto importante na ação.

Vejamos:

COMPETÊNCIA

A ação renovatória de contrato de locação, como as demais ações previstas na Lei de Locação deve ser ajuizada no foro da situação do imóvel, ou ainda no foro previsto no contrato de locação, ou seja, ou se adota o regramento geral que é o da situação do imóvel, ou foro de

eleição, nas situações em que exista no contrato de locação, cláusula estabelecendo o foro competente para o ajuizamento de eventual ação.

LEGITIMIDADE

No tocante a legitimidade para interpor ação renovatória em regra ela será do locatário para interpor a ação e em face do locador para a legitimidade passiva[vi]

A peculiaridade no tocante a legitimidade diz respeito aos sublocadores, e nesta hipótese teremos que analisar se referida sublocação é autorizada pelo Locador ou não, o que entendo faz diferença, pois não pode a Lei e o direito albergar vantagens aquele que age com má-fé e posteriormente quer se aproveitar disso.

Como vimos no acórdão transcrito é muito comum que nas locações comerciais, principalmente, no âmbito petrolífero que o sublocatário se sub-rogue nos direitos do Locatário para a interposição da ação renovatória.

PRESSUPOSTOS

A ação renovatória terá afora dos pressupostos comuns as demais ação, requisitos específicos que estão elencados no artigo 51 da Lei nº 8.245/91, quais sejam: contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito[vii] e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Outra condição diz respeito ao prazo, assim a ação deverá ser interposto no interregno de 12 (doze) meses a até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato de locação.

Referida ação ao ser interposta deverá conter todos os documentos comprobatórios dos requisitos acima mencionados, portanto se terá que juntar, por exemplo, o comprovante que demonstra o mesmo ramo de atividade nos últimos três anos.

O contrato de locação comprova o prazo que deverá ser de 5(cinco) anos para cumprimento da exigência caracterizadora da locação dita comercial.

AÇÃO RENOVATÓRIA COM O ADVENTO DA LEI Nº 12112/09

Com a alteração da lei de locação, como já dissemos, pouca coisa foi alterada, limitando-se a preocupação de exigir que o Locatário comprove a idoneidade dos fiadores, ainda que sejam os mesmos que assinaram o contrato de locação renovado.

Quer parecer ser essa uma exigência descabida pois o contrato vigente, esta garantido por tais fiadores, o que certamente torna inócua a exigência, que devia sim exigir do fiador do contrato a ser renovado, que comprova-se sua situação econômica, no sentido de provar que os bens e situação financeira do início do contrato permanece inalterada.

Isso nos parece razoável, porque nos dias de hoje, é bastante razoável a mudança da situação econômica, de forma que se torna possível que aquele que era financeiramente solvente a época do contrato de locação, não o seja no momento da renovação.

Outro ponto que houve alteração, diz respeito ao caráter dúplice da ação renovatória, que permite, que caso a ação não seja renovada, será possível para o locador, reaver o seu imóvel, desde que tenha requerido expressamente na contestação[viii], ficando ao juiz a orientação de determinar a desocupação voluntária, no prazo de 30(trinta) dias.

CONCLUSÃO

A Lei de Locação sofreu diversas alterações no decorrer dos anos, porém certamente as últimas modificações que, visavam uma adequação social do texto legislativo, demonstram que o principal foco, que seria a obtenção de maior celeridade, e, pode-se dizer uma adequação ao princípio da razoável duração, isso certamente não foi atendido.

Os processos continuam surgindo em número maior que o judiciário da conta de resolver, cada vez mais na justiça bandeirante, tem inúmeros processo ficando sem solução dentro de um mesmo ano, passando-se assim para o ano seguinte, o que certamente provoca um congestionamento processual.

É certo que o STJ tem noticiado seus números[ix] e temos resultados bastante interessantes na generalidade dos recursos lá interpostos, mas certamente os mesmos não refletem a realidade do judiciário paulista.

Utilizando uma ação renovatória como exemplo dessa morosidade, a mesma tramitou perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, foi distribuída em 31 de março de 2006, e somente em 30 de agosto de 2010, o processo finalizou, por acordo entre as partes.

Ora, ainda que referido processo tenha tramitado somente um ano sobre a égide da nova lei, não houve qualquer mudança no trâmite da referida ação.

BIBLIOGRAFIA

DINIZ, Maria Helena. " Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada: Lei n° 8.245, de 18.10.1991. 6 ed. Atual. – São Paulo: Saraiva, 2001.

VENOSA, Silvio de Salvo. " Direito Civil". Volume III. 5° Edição. Editora Atlas. São Paulo. 2005.

... "Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática: Lei n° 8245, de 18.10.1991. 8 edição, 3 reimpressão – São Paulo: Atlas, 2006.

Santos. Gildo. *Locação e despejo - comentários à Lei 8.245/91. 6ª edição.* Editora Revista dos Tribunais: São Paulo. 2010

Zainaghi. Maria Cristina. *Ação de despejo – legitimidade e questões controvertidas.* Ltr: São Paulo. 2001.

Sites pesquisados

www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_impressao.php?id_noticia=1272, acessado em 07 de novembro de 2010.

g1.globo.com/brasil/noticia/2010/09/congestionamento-de-processos-na-justica-chegou-71-em-2009.html

http://www.fundace.org.br/noticia_detalhe.php?id_noticia=145, acessado em 01 de dezembro de 2010.

http://www.conjur.com.br/2010-ago-26/cpc-formulado-favor-tecnologia-processual, acessado em 01 de dezembro de 2010.

Site do STJ acessado em 24 de junho às 20 hs.

---

[i] Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.
§ 1º. Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.
§ 2º. O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

[ii] Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.
§ 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:
.....
VI – o disposto no inciso IV do art. 9o, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;
VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;
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.
§2º .....
§ 3o No caso do inciso IX do § 1o deste artigo, poderá o locatário 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 n o inciso II do art. 62.

[iii] Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:
.....
III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;
.....
V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

[iv] Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação

[v] Agravo de Instrumento nº 0228158-04.2011.8.26.0000
Comarca: São José do Rio Preto
Agravante: Reinaldo Orland Maluf
Agravados: Nilsa de Jesus Silva e outros
Voto nº 1.834
AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C.COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Tutela antecipada Não enquadramento do caso em tela nas hipóteses previstas no art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91 Existência de garantia fidejussória Ausência dos pressupostos autorizadores a justificar a antecipação da tutela jurisdicional (art. 273, CPC) Hipótese em que se mostra prudente a regular instrução processual, com a realização do contraditório Negado provimento.

[vi] Apelação 992080374963 (1189083000)
Relator(a): Marcos Ramos
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 11/08/2010
Data de registro: 27/08/2010
Ementa: Locação de imóvel comercial - Ação renovatória de locação proposta pela locatária/sublocadora distribuidora de combustível - Acordo extrajudicial firmado entre as partes - Pedido de homologação e extinção da ação. Recurso prejudicado.

[vii] Apelação 990093142716
Relator(a): Sebastião Flávio
Comarca: Americana
Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 27/07/2010
Data de registro: 10/08/2010

Ementa: LOCAÇÃO. Imóvel urbano para fins não residenciais. Ação renovatória do contrato de locação. Ausência dos pressupostos a tanto. Contrato verbal com anterior proprietário. Impossibilidade de seu aproveitamento para a contagem do prazo mínimo autorizador da pretensão. Litigância de má fé não caracterizada. Improcedência. Apelação parcialmente provida Apelação 990093142716
Relator(a): Sebastião Flávio
Comarca: Americana
Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 27/07/2010
Data de registro: 10/08/2010
Ementa: LOCAÇÃO. Imóvel urbano para fins não residenciais. Ação renovatória do contrato de locação. Ausência dos pressupostos a tanto. Contrato verbal com anterior proprietário. Impossibilidade de seu aproveitamento para a contagem do prazo mínimo autorizador da pretensão. Litigância de má fé não caracterizada. Improcedência. Apelação parcialmente provida..

[viii] Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

[ix] No primeiro período de trabalhos jurídicos de 2011, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou um total de 4.217 processos, produzindo 3.338 decisões monocráticas e 879 colegiadas. Foram publicados 820 acórdãos no Diário de Justiça Eletrônico. De 286 recursos repetitivos apresentados no período, foram julgados 231. Isso deixou um estoque de apenas 55 recursos representativos de controvérsia.