



Impropriedades da Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato (Necessidade de nova redação)

Importa trazer à tona os seguintes dispositivos da Lei para posteriores comentários:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

(...)

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

(...)

2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, **será depositada em caderneta de poupança**, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva. (destacou-se).

O § 2º, do art. 37 determina que a caução em dinheiro **será depositada em caderneta de poupança**, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens advindas desse depósito.

Pois bem. Imaginemos o que uma determinada pessoa física ou jurídica, proprietária de centenas, dezenas ou até mesmo de alguns imóveis e que tenha como negócio a sua locação deverá executar para atender a tal comando legal.

Ora, a exemplo da aplicação dos princípios da economicidade e da celeridade processual, tão exigidos por nossos Tribunais, tanto no âmbito da Primeira Instância quanto no âmbito da Segunda Instância, não se olvidando, aí, do Egrégio Supremo Tribunal Federal, defendemos que tais princípios deverão, também, serem observados pela estudada Lei do Inquilinato.

A Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, que dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências, em seu art. 2º. estabeleceu:

Art. 2º O processo orientar-se-á pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, **economia processual e celeridade**, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação. (destacamos).

E a Carta Maior, em seu art. 5º, inciso LXXVII determinou:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.



Ainda nessa linha principiológica, adicionando e respeitando o princípio da razoabilidade, não se nos apresenta razoável operacionalmente, que o proprietário de centenas, dezenas, ou até mesmo de alguns imóveis de locação tenha que abrir uma conta de caderneta de poupança para cada contrato vinculado.

E ainda que se trabalhe com uma única conta de caderneta de poupança para determinada quantidade de imóveis e de locatários, volumoso será esse controle paralelo, para ao final apurar o *quantum* a restituir a cada locatário, considerando, aí, a possibilidade de 31 (trinta e uma) datas de aniversário dessa conta (mês de 31 dias, quando se tratar de 31 contratos de locação com início de vigência em diferentes dias do mês).

A norma deve ser interpretada, mormente, teleologicamente falando, ou seja, deve o intérprete extrair do texto qual a sua finalidade.

E nesse passo, Maximiliano, Carlos, *in* “Hermenêutica e Aplicação do Direito”, Editora Forense, 18ª ed. pp. 151/152, Rio de Janeiro – 2000, assim lecionou:

Considera-se o Direito como uma ciência primariamente normativa ou finalística (Wurzel, ver. Cit., vol. 21, p. 844); **por isso mesmo a sua interpretação há de ser, na essência, teleológica. O hermenauta sempre terá em vista o fim da lei, o resultado que a mesma precisa atingir em sua atuação prática.** A norma enfeixa um conjunto de providências, protetoras, julgadas necessárias para satisfazer a certas exigências econômicas e sociais; **será interpretada de modo que melhor corresponda àquela finalidade e assegure plenamente a tutela de interesse para a qual foi regida** (Ferrara, vol. I, p. 207). (destacou-se).

O texto legal, ao estabelecer que a caução em dinheiro **será depositada em caderneta de poupança**, revertendo em favor do locatário todos os benefícios daí advindos, indubitavelmente, está definindo que **a finalidade da norma consiste em remunerar o dinheiro do locatário pelo índice aplicado à caderneta de poupança.**

Em assim sendo, despicando a exigência legal para a **abertura de conta de caderneta de poupança**, posto que, para atingir a sobredita finalidade da norma, basta tão-somente fazer constar do contrato de locação a condição de que a caução em dinheiro será restituída ao locatário devidamente atualizada pelos índices aplicados à caderneta de poupança, verificados no período entre o seu recebimento pelo locador, e a sua efetiva devolução ao locatário.

Não se pode ainda olvidar, que a prática no mercado imobiliário, portanto, o uso e costume, pode não consistir na abertura de contas de caderneta de poupança para atingir tal finalidade, e como é cediço, a lei deve ser criada e/ou atualizada objetivando atender aos usos e costumes.

E ainda nessa direção, entendemos guardar maior consonância com as condições pactuadas contratualmente entre locador e locatário, que a atualização do *quantum* correspondente à estudada caução ocorra mediante a aplicação do mesmo índice estabelecido para o reajuste dos alugueres, e, assim, excluir-se-ia de vez da Lei do Inquilinato quaisquer referências no tocante à abertura e conseqüente atualização de valores aos níveis aplicados à caderneta de poupança.



Observamos que a Lei do Inquilinato sequer ousou a definir o índice para os reajustes dos alugueres, deixando para as partes, em comum acordo, especificarem qual o índice a ser aplicado para esse quesito, ou seja, INPC, IPCA, IGP-M, IVAR etc.

Ora, se o poder legiferante, na lei específica não impôs qualquer índice para os reajustes dos alugueres, porque então ousar e definir o índice da caderneta de poupança para a atualização da caução? Se nos apresentam incoerentes e contraditórios tais comandos, haja vista que a atualização consubstanciada no índice da caderneta de poupança resta muito aquém das variações de todos os índices que poderão ser aplicados para os reajustes dos alugueres, como dito alhures.

Como se vê, a prevalecer a redação da Lei do Inquilinato, irrefutavelmente o locador pode ser beneficiado pela atualização dos alugueres por índices que históricos e economicamente superam a variação do índice da caderneta de poupança, e, de outra ponta, o locatário poderá ser prejudicado por receber o seu dinheiro (caução) atualizado por esse índice da caderneta de poupança, porquanto, inferior.

Impende, ainda, destacar, que o rendimento da caderneta de poupança respeita o que se chama de aniversário da conta, ou seja, tal rendimento somente ocorre a cada 30 (trinta) dias da abertura/depósito, não se verificando, portanto, qualquer rendimento inferior a esse período de 30 (trinta) dias. Assim, o saque antes desse aniversário não sofrerá qualquer remuneração parcial, deixando o correntista de perceber aquele que poderia ser o rendimento correspondente ao período inferior a esse aniversário de 30 (trinta) dias.

E nesse sentido, a Lei nº 8.177/1991, senão vejamos:

Art. 12. Em cada período de rendimento, os depósitos de poupança serão remunerados:

(...)

§ 4º O crédito dos rendimentos será efetuado:

I - mensalmente, na data de aniversário da conta, para os depósitos de pessoa física e de entidades sem fins lucrativos; e

Ora, conforme posto, ocorrendo a rescisão do contrato de locação em dia anterior ao dia de aniversário da conta, por certo que o locatário será prejudicado por não ter a devolução da sua caução devidamente atualizada por todo o período, restando inócua a disposição da Lei de Inquilinato no tocante à matéria.

Tem-se, assim, um inequívoco desequilíbrio contratual, invertendo a lógica da justiça social, ou seja, na relação locador/locatário, o locatário, indubitavelmente a parte mais fraca e vulnerável é que está beneficiando o locador, parte mais forte nessa relação, posto ser detentora do patrimônio e definidora das regras contratuais, a exemplo da imposição do índice para os reajustes dos alugueres.

Como conclusão, entendemos da necessidade de se dar nova redação à Lei do Inquilinato, de sorte que, tanto para os reajustes dos alugueres quanto para a atualização da caução seja aplicado o mesmo índice. A uma, para conferir maior segurança jurídica, e a duas, para manter o equilíbrio contratual e justiça social na relação locador/locatário,



permitindo, na prática, a aplicação eficaz da norma, o que não se verifica no que tange ao texto em comento da Lei do Inquilinato.

Eunilton de Oliveira Rios
OAB-DF N° 20.613