

# O que aconteceu

As expectativas e os reflexos com as principais mudanças adotadas



**Qual era a expectativa?**



**O que aconteceu até agora?**

<b>Agilidade no despejos com fiador</b>	Na primeira notificação, a Justiça daria 30 dias para que o inadimplente fosse despejado. A média de tempo para conclusão do despejo cairia de 14 meses, em média, para seis meses.	O Judiciário não tem conseguido cumprir os prazos, devido ao acúmulo de trabalho. O tempo, que passava de um ano, foi reduzido para uma média de oito a 12 meses.
<b>Simplificação dos despejos sem fiador</b>	Se houvesse atraso, o dono pediria na Justiça a saída do morador, que teria 15 dias para pagar a dívida ou deixar o imóvel. Se pagasse, a liminar perderia a validade.	A simplificação no despejo de inquilinos com contratos firmados sem fiador ou seguro-fiança não fez com que a prática aumentasse a adesão dessa opção por parte dos locatários.
<b>Ampliação da oferta de aluguel</b>	Com uma maior segurança na locação, esperava-se que boa parte dos estimados 3 milhões de imóveis parados no País fossem reintroduzidos no mercado de aluguéis.	Apenas 15% dos imóveis voltaram ao mercado. O motivo foi o aquecimento das vendas em 2010, que inibiu o crescimento dos aluguéis. A valorização dos imóveis para venda ficou acima do reajuste das locações.
<b>Multa pela quebra de contrato</b>	Um dos ganhos para o inquilino com a nova lei seria a quebra de contrato. O valor passou a ser proporcional ao restante de contrato.	Os contratos firmados desde 25 de janeiro de 2010 devem seguir a especificação, prevendo a multa proporcional em caso de quebra de contrato.