

Visão do direito



Ricardo Silva

Especialista em direito público, servidor efetivo do STJ, professor de cursos jurídicos e instrutor interno em várias instituições jurídicas

Janela de oportunidades na advocacia

Segundo artigo da *Revista Consultor Jurídico*, apenas quatro em cada 100 recursos especiais inadmitidos nos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais são apreciados no mérito pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), de acordo com estatística apresentada pela ministra Assusete Magalhães.

No Supremo Tribunal Federal (STF), a situação é semelhante, pois, a taxa de provimentos recursais é de apenas 6,3%. E esse reduzidíssimo número de recursos especiais e recursos extraordinários cujo mérito é analisado no STJ e STF, respectivamente, somente existe porque os advogados atuantes nestas Cortes fazem parte de um restrito grupo de profissionais que dominam a admissibilidade desses recursos excepcionais.

A propósito, cabe destacar que recentemente foi divulgado o *1º Estudo Demográfico da Advocacia Brasileira*, resultado de uma parceria do Conselho Federal da Ordem dos

Advogados do Brasil (CFOAB) e do Centro de Inovação, Administração e Pesquisa do Judiciário da Fundação Getúlio Vargas (CIAPJ/FGV), com o auxílio científico do Instituto de Pesquisas Sociais, Políticas e Econômicas (Ipespe). Da extensa e profunda pesquisa realizada, pode-se destacar algumas conclusões que auxiliam o entendimento sobre as dificuldades encontradas pelos profissionais da advocacia no mercado de trabalho, mesmo num país cujo Judiciário é extremamente estruturado e capilarizado para atender à população brasileira. Segundo o referido estudo, o número de advogadas e advogados no país passou de 750 mil em 2012 para os atuais 1.300.476 inscritos na OAB.

Desse imenso contingente de profissionais da área jurídica, 64% têm rendimento individual auferido no exercício da advocacia até cinco salários-mínimos, outros 15% têm rendimento entre mais de cinco a 10 salários-mínimos e 12% recebem rendimentos acima

de 10 salários-mínimos. É fato notório que os cidadãos nunca buscaram tanto o Poder Judiciário como atualmente. Extrai-se do relatório *Justiça em Números 2023*, publicado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que em 2022 foram mais de 31,5 milhões de novos processos, um incremento de 10% em relação ao ano anterior e recorde na série histórica nos últimos 14 anos.

Em outubro de 2023, 84 milhões de processos tramitavam nos tribunais do país, segundo o CNJ. Diante de números tão grandiosos em relação à quantidade de autos judiciais em curso no Poder Judiciário, pergunta-se por qual razão cerca de 25% do total de advogadas e advogados ainda desempenham outra atividade profissional além da advocacia. No item 5 do estudo sob exame, denominado “Satisfação com a atividade e percepção sobre a prática da advocacia no Brasil”, 54% dos entrevistados deram notas de 7 a 10 sobre seu grau de satisfação com a atividade profissional, numa escala de 0 a 10.

A média de satisfação é de 6,3. Nesse item, na “Avaliação de aspectos específicos da carreira”, “oportunidades de qualificação e estudo” tem a maior média (6,5) e “remuneração e ganhos” tem a menor média (4,7). Deste estudo inédito se extrai, na sua conclusão, a existência de uma parcela de 4% de indivíduos que, apesar de terem sido aprovados no exame da OAB, se encontram fora do mercado de trabalho jurídico.

Como exemplo de busca por melhores oportunidades de qualificação e estudo — que naturalmente refletem no aumento da empregabilidade e no incremento da remuneração das advogadas e dos advogados — pode-se citar o domínio das técnicas de admissibilidade do recurso especial e do recurso extraordinário, os quais objetivam levar ao STJ e ao STF o exame, respectivamente, das questões legais e constitucionais, para reformar as decisões proferidas pelos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais.



Giselle Vergal Lopes

Sócia do escritório Viseu Advogados, especialista em direito processual cível pela PUC-SP e em direito imobiliário pela Universidade Secovi-SP

Consultório jurídico

Qual é o impacto da destruição dos imóveis atingidos pelas enchentes no Rio Grande do Sul nos contratos de locação?

São muitas as consequências jurídicas relacionadas aos aspectos imobiliários decorrentes da tragédia ocorrida no estado do Rio Grande do Sul. Aqui trataremos exclusivamente dos impactos nas locações de imóveis atingidos e as responsabilidades e direitos das partes.

Ainda que estejamos diante de uma situação bastante delicada e específica, a Lei Federal n.º 8.245/91 (Lei de Locações), assim como o Código Civil, possuem elementos suficientes para dar o tratamento adequado ao tema. Inicialmente, notem que a principal obrigação (legal) do locador é garantir ao locatário o uso contínuo do bem para o fim ao qual ele se destina. No caso de uma destruição total do imóvel, que por força de um desastre natural, cuja consequência é a perda do objeto contratual, ou seja, a não mais existência

do bem (além dos seus destroços), não nos parece haver direito ao locador em continuar a receber aluguel por um bem que não mais existe.

No que se refere à obrigação de reconstrução do imóvel atingido, a posição mais razoável, de acordo com as disposições legais, é a atribuição da responsabilidade ao locador, proprietário do bem afetado. Por mais que a Lei de Locações preveja a obrigação do locatário em “(...) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos”, além do fato de que o contrato de locação perdeu o seu objeto (não existe mais o bem que havia sido locado), o dano ocorreu em decorrência de evento alheio à vontade das partes.

Se o imóvel afetado não tiver sido destruído em sua totalidade ou danificado a ponto de inviabilizar sua ocupação, ou seja, se puder ser utilizado, ainda que parcialmente, a situação é um pouco diferente e deve ser avaliada em algumas frentes distintas. Quanto à continuidade do recebimento do aluguel pelo locador, o tema precisa ser analisado de forma individual e de acordo com as peculiaridades

de cada caso, pois vai depender das condições em que estiver o imóvel, do interesse e necessidade do locatário frente ao dano que afetou o bem.

Pode-se atribuir, por exemplo, um valor de aluguel parcial, proporcional à área que puder ainda ser ocupada pelo locatário, algum período de carência ou outra condição que somente poderá ser avaliada de forma concreta. A responsabilização de reparação ou recomposição do imóvel, novamente, pelos mesmos fundamentos legais mencionados acima, a responsabilidade deverá ser atribuída ao locador, uma vez que não há, neste caso, qualquer participação ou culpa do locatário no evento que deu causa ao dano, excetuando-se a hipótese de o locatário ter assumido o risco em responder por prejuízos resultantes de eventos de força maior, de maneira expressa e inequívoca, sendo esta uma condição possível, válida juridicamente e, inclusive, prevista no Código Civil.

Contudo, mesmo se possível a reconstrução do imóvel ou sua ocupação parcial, devemos questionar: será que é do interesse do locatário se manter naquele local? Além de questões próprias e particulares de cada

locatário, a não-responsabilização por prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior é aplicável para as hipóteses nas quais não era possível prever o evento que causou o dano. Hoje temos diversos indicadores que demonstram (até mesmo por mapas interativos) as informações e estatísticas de regiões de risco (futuro) que poderão sofrer novamente as consequências, sejam elas hidrológicas — inundações ou alagamentos — ou geológicas.

Este é um fator que deve ser considerado para as futuras relações locatícias (ou para as que serão mantidas) e, certamente, trará muitas interpretações jurisprudenciais e doutrinárias diferentes, além de impactos jurídicos às relações contratuais. No mais, recomendamos sempre avaliar se nos contratos de locação firmados (especialmente em casos de locações não residenciais) há previsão da contratação de seguro patrimonial para cobrir danos ao imóvel locado, cuja apólice pode ser acionada (desde que haja a previsão de cobertura de prejuízos sofridos em decorrência de algum fenômeno natural). Desse modo, caso exista a contratação securitária, recomenda-se verificar na apólice se a cobertura abrange enchentes, deslizamentos e outros eventos semelhantes.