

AÇÃO DE DESPEJO

José Iranildo Lopes SEVERIANO¹

Resumo: O presente trabalho faz uma abordagem acerca dos aspectos Processuais, para a retomada do imóvel urbano, com foco na Lei n. 8.245/91 e, ainda, sobre as alterações, neste aspecto, advindas com a Lei n. 12.112/09. Para facilitar a compreensão do tema, o trabalho inicia-se com a análise das formas de locação residencial e das suas formas de extinção, onde procurou-se, ainda, ressaltar, de forma preliminar, quando é cabível a denúncia vazia ou cheia. Ainda, comentou-se sobre os procedimentos gerais e específicos para a propositura da ação de despejo. Por fim, houve um enfoque específico quanto aos pressupostos para a concessão da liminar nas ações de despejo e, ainda, um estudo pormenorizado sobre as hipóteses taxativas para o seu deferimento, constantes no artigo 59, §1º, da Lei n. 8.245/91.

PALAVRAS-CHAVE: Inquilinato. Ação de Despejo. Locação. Aluguel.

ASPECTOS HISTÓRICOS:

Na Idade Antiga, a idéia de locação já era tratada pelos romanos, os quais a distinguiam em três espécies distintas, quais sejam: a locatioconductiooperum (locação de serviços), a locatioconductorerum (locação de coisas) e a locatioconductiooperis (locação de obras, ou empreitada).

No Brasil, com a promulgação do Código Civil de 1916 esta classificação continuou a ser adotada, abarcando a parte de locações sob esses três aspectos. Todavia, com o advento do Código Civil Brasileiro de 2002, tal classificação foi relegada, passando a locação a ser tratada de forma única, não havendo mais, portanto, a distinção feita até então entre locação de coisas, de serviços e de obras. Destarte, o nosso diploma civil teve por bem sistematizar o contrato de locação, deixando de proceder a tais distinções.

Com o novo Código, passou a locação a ser entendida como o contrato que tem por finalidade precípua proporcionar a alguém o uso e o gozo temporário de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária. Assim, o Código de 2002 determinou que a locação passasse à abarcar somente a locação de coisas. A locação de serviços (ou a locatioconductiooperumdos romanos) passou a ser dividida em contrato de prestação de serviços e em contrato de trabalho. De outro lado, a empreitada (ou locatioconductiooperis) passou a referir-se apenas à construção, deixando de ter relação com a locação.

Reserva-se este trabalho, portanto, a tratar apenas da locação de coisas, a qual vem no Código vigente como sendo o contrato pelo qual “uma das partes se

¹ Docente Curso de Direito E-mail: jose@uniteelcom.com.br

obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (art. 596, atendendo-se principalmente ao disposto na Lei do Inquilinato, à qual disciplina o contrato de locação de coisas.

AÇÃO DE DESPEJO NA ATUALIDADE

Desta vez iremos analisar a nova Lei de Locações e o despejo por falta de pagamentos. Apesar de falarmos em uma nova Lei de Locações, o que aconteceu foi a publicação (em 9 de dezembro de 2009) da Lei n.º 12.112/09, que na verdade trouxe uma série de alterações à Lei de Locações em vigor (Lei n.º 8.245/91).

Entre as alterações promovidas pela nova lei, que entrou em vigor no dia 24/01/10, a questão da ação de despejo por falta de pagamentos merece destaque especial, uma vez que deverá provocar significativas mudanças tanto no mercado imobiliário, como no planejamento de empresários que utilizam imóveis de terceiros para o exercício de suas atividades.

“Despejo” é a ação específica que o locador se utiliza para a retomada do imóvel. Vale lembrar que locador é o proprietário do imóvel. E locatário é aquele que aluga tal imóvel. Neste artigo iremos analisar apenas os casos de despejo relacionado com a falta de pagamento.

Iremos analisar a nova Lei de Locações e o despejo por falta de pagamentos. Apesar de falarmos em uma nova Lei de Locações, o que aconteceu foi a publicação (em 9 de dezembro de 2009) da Lei n.º 12.112/09, que na verdade trouxe uma série de alterações à Lei de Locações em vigor (Lei n.º 8.245/91).

Entre as alterações promovidas pela nova lei, que entrou em vigor no dia 24/01/10, a questão da ação de despejo por falta de pagamentos merece destaque especial, uma vez que deverá provocar significativas mudanças tanto no mercado imobiliário, como no planejamento de empresários que utilizam imóveis de terceiros para o exercício de suas atividades.

“Despejo” é a ação específica que o locador se utiliza para a retomada do imóvel. Vale lembrar que locador é o proprietário do imóvel. E locatário é aquele que aluga tal imóvel.

A ação de despejo tem lugar quando o proprietário de um imóvel quer reaver a posse, mas o inquilino não o devolve amigavelmente.

Temos duas formas principais que justificam o despejo:

- Despejo por denuncia vazia.
- Despejo por falta de pagamento

O despejo por denuncia vazia pode ser requerido quando termina um contrato de locação firmado por escrito com prazo superior a 30 meses e o inquilino não desocupa o imóvel amigavelmente.

Já o despejo por falta de pagamento e a forma mais comum de despejo. Neste caso o locador pode pedir o despejo e ainda cobrar os alugueis atrasados.

Porém, sendo o objetivo principal retirar o locatário o mais rapidamente possível do imóvel o ideal e desmembrar o processo em duas ações separadas. Uma para o despejo e outra de execução dos alugueis atrasados.

E entre as outras diversas espécies de ação de despejo variam conforme a natureza da locação e a causa de pedir eleita e em pequena medida varia o procedimento que em regra é o ordinário. Ex. locação por temporada que enseja concessão de liminar, mas a partir disto o rito será o ordinário; locação não residencial que reclama notificação prévia e conforme as naturezas do estabelecimento diferem os prazos de desocupação fixados na sentença.

A Lei 12.112/09 introduziu outras modificações relevantes, dentre as quais se destacam as seguintes:

Tornou regra legal o atual entendimento jurisprudencial de que as garantias da locação se estendem também pelo período em que prorrogada a locação por prazo indeterminado, até devolução das chaves;

Outorgou ao locador a possibilidade de desfazer a locação caso o locatário não apresente nova — e apta— garantia no prazo de 30 dias a contar da extinção da garantia primária;

Facultou ao fiador a hipótese de se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, estabelecendo que ele — fiador— fica responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após o envio da notificação ao locador. Importante destacar que a segunda possibilidade de exoneração da fiança já estava prevista no Código Civil, com prazo de obrigação pelos efeitos dela por 60 dias, que foi, portanto, dobrado pela lei.

São essas, em breve síntese, as principais alterações trazidas pela Lei 12.112/09.

Por facilitar as ordens judiciais de despejo, a lei deve ampliar a oferta de imóveis para locação e, por consequência, considerando-se a estabilidade da demanda, implicar na redução dos valores locativos. Observa-se, pois, que a lei beneficiará tanto locadores, quanto locatários adimplentes.

Em relação ao tempo em que se pode perder o imóvel se houver atraso no pagamento do aluguel ou do condomínio, a lei é bem clara, embora dependa muito do fórum em que o proprietário do imóvel entrar com a ação de despejo e do tipo de contrato que existe. Se o contrato tem garantia de pagamento (como fiador ou seguro-fiança), a expectativa é que, com as novas regras, o tempo para a ação de despejo deverá diminuir de um ano e meio para seis meses. De acordo com a lei, esse prazo menor vale para os contratos que não tiverem garantia de pagamento. Mesmo para esses contratos, o prazo é maior que 15 dias na prática, pois começa a contar a partir do momento em que o inquilino recebe a intimação da Justiça com o

pedido de desocupação. Quando a intimação é de 15 dias para desocupar o imóvel, caso deseje se evitar e se não tiver a possibilidade de pagar, não há o que fazer, ocorrerá a decretação do despejo, a intimação será por oficial de Justiça. Após o recebimento da ordem, ainda será ofertado o prazo de 15 dias para desocupar voluntariamente o imóvel.

Caso o pagamento seja feito nos primeiros 15 dias, a ordem será cancelada. Existem também outras situações se pode receber uma liminar da Justiça para desocupar o imóvel. Além da falta de pagamento do aluguel, se o inquilino deixar de pagar outras contas como o condomínio, IPTU, contas de consumos pertinentes ao imóvel, tais como acessórias, o proprietário também poderá pedir o despejo de 15 dias se o inquilino perder o fiador e não apresentar outra garantia de pagamento em até 30 dias após essa desistência.

Pode ocorrer pedido de despejo liminar - tem característica de tutela jurisdicional antecipada, pois não é medida acautelatória ou assecuratória e sim satisfativa e de caráter irreversível, não sendo, portanto, provisória. As hipóteses que ensejam a concessão da liminar, ou seja o despejo imediato, sem ouvir-se a parte contrária, encontram-se taxativamente elencados no art. 59 , e são os seguintes: descumprimento de mútuo acordo; rescisão do contrato de trabalho; extinção da locação por temporada; ação contra ocupante do imóvel originário locatário que faleceu, não estando no elenco das pessoas autorizadas a continuar na locação; ação contra o sublocatário após extinta a locação.

Em regra, a sentença na ação de despejo é constitutiva, porque faz cessar um estado jurídico que existia até a sua aparição no mundo jurídico.

A sentença de despejo, como evidente, precisa conceder prazos de desocupação que variam conforme o fundamento do pedido.

Caso a ação venha a ser julgada procedente, pode o autor vencedor, desde logo, promover a execução da sentença, pois o recurso será recebido tão somente no efeito devolutivo, o que, em regra, gera a execução provisória. Ocorre que, no caso de despejo com base nas ações previstas na lei de locação inquilinato, o legislador dispôs que o recurso de apelação será recebido tão somente em seu efeito devolutivo, ensejando a execução, desde que prestada caução por parte do locatário, em valor não inferior a 12 alugueres e nem superior a 18 alugueres (condição específica sem a qual não pode iniciar-se a execução). Portanto, tendo o legislador o depósito de caução nesta hipótese, na realidade o que ocorre é que havendo reforma da decisão na instância superior, terá direito a uma indenização, restando assim definitivo o despejo concedido na sentença ainda que posteriormente reformado. Portanto, podemos afirmar, sem sombra de dúvida, que a sistemática adotada pela lei quanto à execução da sentença de despejo denota que a decisão é que é provisória, mas a execução é definitiva.

Enfim chegamos às seguintes fases:

RESPOSTA DO RÉU - CONTESTAÇÃO, EXCEÇÃO, RECONVENÇÃO E PURGA DA MORA.

Como a sentença é de mérito, faz coisa julgada material, sendo, portanto, incabível a repetição do indébito.

São cabíveis todas as defesas permitidas pelo rito sumário, sendo que em sede de contestação, deverá o réu apresentar contraproposta, sob pena de ser entendido como concordância com o valor pleiteado pelo autor, em nome de aplicar o ônus da impugnação especificada.

CONCLUSÃO

O presente trabalho abordou em primeiro lugar a ação de despejo com sua lei, mostrando ser o único meio competente para o locador reaver seu imóvel locado e seu aspecto histórico. E no seu segundo momento tratou das formas das ações.

Atenta-se, ao longo desse trabalho, a importância conferida ao valioso instrumento de efetivação da prestação jurisprudencial, que é a tutela antecipada de mérito previstas na lei e seus sequentes artigos.

Esse dispositivo condiciona a aplicação da medida antecipatória ao preenchimento de determinados requisitos, gerais e específicos, o que garante o merecido respeito aos direitos fundamentais e do devido processo legal, contraditório e amplo defesa, estabelecido na Constituição Federal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS

BRASIL, LEI 5.869 DE 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Brasília, Senado Federal, 1983. Disponível em <http://www.senado.gov.br>
Brasil, CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Senado Federal, 1988. Disponível em <http://senado.gov.br>.

VENOSA, Silvio de Salvo. DIREITO CIVIL. Contratos em espécie, 3ª edição. Atlas, São Paulo, 2003.

<http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=3884>