

LOCAÇÃO: PARTE II

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

O modo da contratação (escrita ou verbal) e o prazo da ocupação (superior ou inferior a 30 meses) definem as duas formas possíveis para a retomada do imóvel locado:

1) Por **denúncia vazia – artigo 46 da LL**: suas características principais são:

a) exige contrato escrito, com prazo igual ou superior a trinta (30) meses;

b) vencido o prazo de locação, o locador tem o direito de retomada do imóvel independentemente de motivação (denúncia vazia);

c) não há prorrogação legal compulsória da locação após o vencimento do prazo. Se o locatário sair, estará extinta a locação. Se o locatário não sair, deve o locador ajuizar ação de despejo dentro dos 30 dias seguintes ao fim do prazo de locação, bastando dizer que a locação venceu e o locatário não desocupou voluntariamente o imóvel (denúncia vazia, imotivada);

d) se o locatário não sair e não for ajuizada a ação dentro dos 30 dias seguintes ao término do prazo, a locação se considerará tacitamente prorrogada para prazo indeterminado (art. 46, § 1º da LL). Ainda assim, o direito à denúncia vazia não perece (o locador pode pedir o despejo quando quiser, sem expor os motivos), mas agora, **antes de ajuizar a ação**, deverá notificar o locatário para desocupar voluntariamente o imóvel em 30 dias (art. 46, § 2º da LL). Se não desocupar, ajuíza ação de despejo fundada no término da locação e na permanência do locatário no imóvel após o prazo concedido para a desocupação;

2) Por **denúncia cheia – artigo 47 da LL**: suas características principais são:

a) refere-se a contrato verbal ou escrito, com prazo inferior a trinta meses;

b) vencido o prazo, ocorrerá a prorrogação legal compulsória;

c) o direito de retomada depende de motivação (denúncia cheia), e apenas será possível nas hipóteses dos incisos do art. 47 da LL:

I – condições do artigo 9º da LL, a saber:

a) mútuo acordo (distrato);

b) infração legal ou contratual (obrigações previstas no contrato e/ou nos artigos 22 e 23 da LL). Se a infração for cometida pelo locador não haverá despejo, mas rescisão do contrato e indenização do dano ocorrido; se do locatário, cabe o despejo, mais a indenização, se o caso. Seja como for, a infração deve ser grave para autorizar a rescisão do contrato ou da locação.

Não tem esta gravidade, por exemplo: pequena atividade artesanal ou comércio desenvolvido no imóvel locado para fins residenciais, desde que predomine a finalidade residencial; aumento do número de pessoas no imóvel com a ocupação por parentes do locatário, caso o contrato não restrinja o número de habitantes etc.;

c) falta de pagamento de aluguel e demais encargos: é infração tão grave que o legislador a incluiu em inciso próprio (III). Falaremos sobre o despejo por falta de pagamento em breve.

d) para reparos urgentes: desde que determinados pelo Poder Público e quando não possam ser realizadas com a permanência do inquilino no imóvel. Move-se a ação de despejo se o locatário, embora urgentes as obras, recusa deixar o prédio. Caso as obras não sejam realizadas: indenização ao locatário (artigo 44, III c.c. 52, § 3º). Abatimento do aluguel: artigo 26, § único.

II – extinção do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel estiver relacionada com o emprego do locatário. Extinto o contrato de trabalho (por justa ou injusta causa ou aposentadoria), extinta será a locação (ex: zelador, vigilante, porteiro de prédio etc.). Se o ex-empregado não desocupa o imóvel, ajuíza-se a ação de despejo.

III – uso próprio do locador, do seu cônjuge ou companheiro, de ascendente ou descendente (estudaremos mais adiante);

IV – demolição e edificação por iniciativa do locador (hipótese diferente daquela relativa a “reparos urgentes” – art. 9º, IV LL). Só cabe a retomada se for para demolição e edificação juntos (só um ou outro não cabe). Se o locatário recusar sair após ser comunicado acerca da obra, cabe ação de despejo e nela deve ser provado que: a) a obra representará um acréscimo superior a 20% da área construída atual (se residencial) ou de 50% (se destinado a exploração de hotel ou pensão); b) a planta foi aprovada pelo Poder Público, com a expedição do alvará de construção respectivo, que instruirá a inicial do despejo.

V - é exceção, exclusiva para a locação que vigora de forma ininterrupta por mais de 05 (cinco) anos, pois permite denúncia vazia (e não cheia), de contrato verbal ou escrito, com prazo de locação inferior a 30 meses. Ex: a locação passou de 05 anos → o locador notifica o locatário para desocupar o imóvel em 30 dias → se não sai, ajuíza despejo e alega, apenas, o decurso do tempo da locação (5 anos) e a recusa à desocupação.

ESPÉCIES DE AÇÃO DE DESPEJO (locação residencial ou não residencial)

1) **DESPEJO** (distrato descumprido, infração legal ou contratual, reparos urgentes, extinção de contrato de trabalho, término do prazo da locação para temporada, demolição e edificação, e locação superior a 05 anos).

Ação de rito comum, com previsão de liminar, sem ouvir o locatário (artigo 59 da Lei 8245/91, modificado pela Lei 12.112/2009), para desocupação do imóvel em 15 dias. Necessário que o locador preste caução igual ao valor de três aluguéis.

Inicial: artigo 319 do CPC, procuração, contrato escrito (se verbal, referir-se a ele), pedidos de liminar (ver requisitos do art. 59) e para o decreto do despejo (desnecessário pedir a rescisão do contrato, porque isto está implícito no despejo), além da condenação do locatário nos ônus de sucumbência.

Sentença: se procedente, em regra, o Juiz fixará o prazo de 30 dias para a desocupação do réu, contado da sua notificação. Outros prazos: 15 dias (§ 1º do art. 63); 6 meses (§ 2º), ou 1 ano (§ 3º).

Atenção: não há ordem para desocupação imediata (sequer no caso de liminar). Sempre haverá uma notificação para desocupação voluntária em um determinado prazo (15, 30 dias, 06 meses ou 1 ano) e, se não atender, aí sim o despejo compulsório.

2) **DESPEJO PARA USO PRÓPRIO, DE CÔNJUGE OU COMPANHEIRO, DE ASCENDENTE OU DESCENDENTE** (art. 47,III da LL).

Ação de rito comum (sem direito à liminar).

Inicial: artigo 319 do CPC, procuração, prova da propriedade do imóvel locado, contrato escrito (se verbal, referir-se a ele), e pedidos para o despejo e condenação do locatário na sucumbência.

Citado, réu dispõe de 15 dias para:

a) concordar com o pedido de desocupação: Juiz julga procedente a ação e concede ao locatário o prazo de 06 meses para a entrega voluntária do imóvel, contado da citação (pagando aluguel, lógico).

Se desocupar, ficará isento dos ônus da sucumbência; se não, responderá por custas e honorários (de 20% sobre o valor da causa – art. 61 da LL) e sofrerá ordem de despejo.

b) contestar (defesa é ampla). Pode alegar, por exemplo, que o pedido do autor não é sincero (ele ou alguém por ele indicado não vai morar coisa nenhuma; o locador só quer o imóvel para aluga-lo por um valor maior; o locador usa deste artifício só para tirar o locatário do imóvel etc.). O ônus da prova da falta de sinceridade é do locatário (a sinceridade, no caso, é presumida). Se a ação for julgada procedente: desocupação em 30 dias (regra geral) ou em 15 dias, se entre a citação e a sentença decorreu mais de 04 meses; se improcedente: locação permanece.

Segue julgamento antecipado ou, então, saneamento e designação de audiências de conciliação e de instrução e julgamento.

Atenção:

a) quando o beneficiário não possuir prédio próprio (se o retomante for o locador, vide art. 47, § 1º, letra "a") presume-se a **sinceridade do pedido** (não precisa provar a necessidade). Se depois da desocupação se descobrir (e provar) que o pedido não era sincero, o ex-locador pagará a **multa** prevista no artigo 44, § único da LL, desde que o locatário ajuíze ação própria para isto.

b) se possui outro imóvel que ocupa ou se já pediu antes a retomada do mesmo imóvel, o locador **deve provar a necessidade** dele ou do beneficiário por ele indicado (art. 47, § único);

c) colaterais não podem ser beneficiados; sogro e sogra sim, caso o imóvel seja comum, segundo o regime de bens do casamento do locador;

d) ação pode ser ajuizada no Juizado Especial;

e) falecendo o locador após o ajuizamento da ação, seu cônjuge tem legitimidade para prosseguir com o pedido. Falecendo o beneficiário: extingue-se o processo;

f) condômino não necessita de autorização dos demais para ingresso da ação;

g) nu-proprietário é parte ilegítima para o pedido de despejo (só cabe ao usufrutuário).