



ALUGUEL: TUDO QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Alugar um imóvel demanda muitos cuidados. São inúmeros os direitos e deveres do locador e do locatário e, por essa razão, gera tanta dúvida para os consumidores. Em análise aos comentários as matérias que fizemos anteriormente sobre o tema, percebemos as questões sobre desocupação do imóvel são frequentes em nossos posts. Sento assim, recorreremos à cartilha lançada recentemente pelo Procon-SP – Série Imóveis Procon-SP – Aluguel residencial– e reproduzimos as informações desse material para esclarecer os principais pontos que esse assunto abarca como, por exemplo, denúncia vazia, despejo, desocupação antes do término do contrato, entre outros, que ainda são obscuros para o consumidor.

Solicitação de desocupação a pedido do Proprietário

De acordo com a Lei, o proprietário tem o direito de pedir o imóvel durante ou após a vigência do contrato, ou seja, a qualquer momento. Nesse caso, deverá informar ao inquilino, oficialmente, por meio de um documento.

O Prazo mínimo concedido em lei para desocupação do imóvel, terminado o contrato, é de 30 dias. Entretanto, existem diversas situações previstas em lei. Nessa situação específica o Procon-SP aconselha buscar orientação jurídica receber orientação adequada.

Caso o inquilino não saia do imóvel, ou seja, se não for possível nenhum acordo de desocupação voluntária, o proprietário poderá entrar com um pedido judicial denominado “ação de despejo” e a desocupação do imóvel será decidida por um Juiz. Nesse caso, se o inquilino concordar com a

desocupação do imóvel, manifestando-se por meio de um advogado, no prazo de contestação, serão concedidos seis meses para a saída do imóvel.

Se o locatário respeitar o acordo, não pagará as despesas processuais e os honorários do advogado do proprietário. Por outro lado, se o acordo for desrespeitado, além de arcar com as custas, receberá a ordem judicial de despejo. Nessa situação, o locatário deverá sair imediatamente do imóvel. Cabe destacar que o proprietário não tem o direito de solicitar a desocupação do imóvel à força, retirando os pertences do locatário, colocando-os na rua, a lei não dá esse direito a locador e o inquilino pode, nesse caso, acionar a polícia. Entretanto, com a expedição da ordem judicial, se o inquilino se negar a sair dentro do prazo estipulado o proprietário poderá usar de força policial para exigir o cumprimento do mandado de desocupação do imóvel.

Desocupação por vontade do inquilino

O inquilino pode sair do imóvel antes do término do contrato, desde que ele pague a multa pactuada, proporcional ao prazo total do contrato. Caso não haja nada previsto no contrato, valerá o que for determinado judicialmente. Por outro lado, há duas situações em que o locatário é desobrigado a pagar a multa: 1) se a necessidade da rescisão for por causa de transferência do seu local de trabalho, a pedido do empregador e; 2) se o contrato de locação for por prazo indeterminado. Nesses casos, basta a comunicação formal para o proprietário, com 30 dias de antecedência. Essa comunicação deverá ser feita por escrito, em duas vias, com data e assinatura do emissor do documento e do proprietário, atestando recebimento, e cada parte deverá ficar com uma cópia.

Denúncia Vazia:

Trata-se do direito do proprietário solicitar a desocupação do imóvel, sem necessidade de justificativa, após o fim da vigência do contrato, sem a necessidade de aviso prévio.

A denúncia vazia pode ocorrer:

A) Nas locações, a partir de 20/12/1991, contratadas por escrito e cujo prazo inicial de locação seja igual ou superior a 30 meses (2 anos e meio).

Nota: se o inquilino permanecer no imóvel após o prazo estabelecido no contrato, o proprietário poderá solicitar o imóvel a qualquer tempo. Serão concedidos 30 dias para a desocupação.

B) nas locações ajustadas verbalmente ou por escrito, com prazo inferior a 30 meses, se o inquilino tiver permanecido na locação por mais de cinco anos ininterruptos. Serão concedidos 30 dias para a desocupação.

Nota: As locações ajustadas verbalmente podem ser comprovadas por meio de recibos, contas de luz, testemunhas etc.

Despejo por falta de pagamento:

A falta de pagamento de aluguel e dos encargos da locação, como água, luz, condomínio, entre outros é considerada uma infração contratual e pode acarretar uma ação de despejo por falta de pagamento.

Para evitar o despejo, durante o andamento da ação o inquilino deve negociar o pagando o débito atualizado. Esse pagamento, deverá ser feito por meio de depósito judicial, que deve incluir todos os aluguéis e acessórios (condomínio, água, e o que mais houver) vencidos até então, acrescidos de multas e penalidades contratuais, quando exigíveis, mais juros de mora, custas e honorários advocatícios.

Mas esse recurso de pagar o aluguel após a ação de despejo por falta de pagamento só pode ser utilizado apenas 1 vez a cada 2 anos de locação. Se deixar de pagar o aluguel e for proposta uma ação de despejo em período inferior a 24 meses de outra ação proposta pelo mesmo motivo, o pagamento do débito não evitará o despejo.

Outros casos de desocupação

Quando o contrato de locação for inferior a 30 meses (dois anos e meio), o proprietário poderá pedir a desocupação do imóvel nos seguintes casos:

- a) extinção do contrato de trabalho vinculado à locação;
- b) para uso próprio, do cônjuge ou companheiro;
- c) para uso residencial de ascendentes (pai, mãe, avós etc.) ou descendentes (filhos) que não tenham imóveis próprios;

d) para demolição e edificação;

e) para realização de obras que aumentem a área construída em, pelo menos, 20% (vinte por cento);

Também nas seguintes situações:

a) acordo formal entre as partes;

b) infração legal ou contratual;

c) falta de pagamento do aluguel e/ou encargos;

d) necessidade de reparação urgente do imóvel determinado pelo Poder Público (Prefeitura, por exemplo) que não possa ser executada com a permanência do inquilino no imóvel ou, podendo, ele se recuse a permiti-la;

e) alienação, venda ou cessão do imóvel (nestas circunstâncias, o prazo para desocupação do imóvel é de 90 dias – veja quadro a seguir);

f) extinção do usufruto ou fideicomisso (nestas situações, o prazo para desocupação do imóvel é de 30 dias).

Fonte: Série Imóveis Procon-SP – Aluguel residencial.