Noções Gerais

As ações de despejo estão disciplinadas na Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei de Locação ou do Inquilinato, que regulamenta de forma geral os contratos de locação.

? Art. 5º: Estabelece que a ação de despejo sempre será o instrumento que o locador utilizará para reaver seu imóvel, independentemente do motivo que gerou o término da locação.

Portanto, a ação de despejo é cabível em muitas situações, mas seu fundamento sempre será o término da locação.

É importante atentar-se ao uso do termo “locador”, pois nem sempre ele será sinônimo do proprietário do imóvel, podendo também se tratar de usufrutuário ou possuidor. No caso da ação de despejo ajuizada pelo proprietário, se este não está na condição de locador do imóvel, estaremos diante de uma ilegitimidade ativa para a propositura da ação. A ação de despejo sempre deverá ser proposta pelo locador!

Formas de Ação de Despejo

A tratada ação pode assumir duas formas distintas, a depender da causa da rescisão do contrato de locação:

- Denúncia vazia (art. 6º): Quando o contrato é extinto sem que haja justificativa por parte do locador, que não é obrigado a justificar nas hipóteses em que a locação se estendeu por tempo indeterminado. É feita a denúncia do locatário, com prazo de 30 dias para que este deixe o imóvel, sob pena do ajuizamento de ação de despejo fundada em denúncia vazia.
- Denúncia cheia: Aquela que ocorre quando o locador tem uma justificativa para quebrar o contrato, como por exemplo a falta de pagamento do aluguel, ou a necessidade de fazer uso do imóvel.

Peculiaridades Procedimentais

Valor da causa

Em regra, será equivalente a 12 meses de aluguel. Porém, quando a ação de despejo tem por fundamento o uso do imóvel pelo próprio locador ou por descendentes ou ascendentes destes, em locação residencial, o valor será de 3 salários-mínimos.

Competência

Sempre será do foro onde está localizado o imóvel, salvo se as partes pactuaram de forma diferente no contrato de locação (foro de eleição).

CPC 2015

O novo Código traz referência a diversas formas de citação. Entre elas, a citação pelo correio. Nas ações de despejo, é importante atentar-se a que essa forma de citação só será possível quando prevista no contrato de locação.

Hipóteses de Cabimento

Previstas pelo art. 9º da Lei de Locação:

- Acordo entre as partes: Caso o locatário não deixe o imóvel após o fim do período pactuado no contrato de locação.
- Descumprimento do contrato ou da lei: O inadimplemento de qualquer obrigação pactuada no contrato, ou de determinação legal, pode dar ensejo à ação de despejo.
- Falta de pagamento do aluguel e outros encargos (condomínio, tributos, entre outros): Hipótese mais comum de ocorrência da ação de despejo.
- Realização de reparos urgente determinados pelo Poder Público:
    - Quando não podem ser realizados com a permanência do locatário; ou
    - Ainda que possível a permanência, quando o locatário não permite sua realização.

As hipóteses serão as mesmas para todas as espécies de contrato de locação.

Apenas nos contratos de locação residencial, além das já apresentadas, há mais algumas hipóteses em que a ação de despejo será cabível (art. 47 da Lei):

- Extinção do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel pelo locatário decorre de seu emprego.
- Em virtude da necessidade de uso próprio do locador, de seu cônjuge ou companheiro, de ascendente ou descendente, para uso residencial, quando não possuem imóvel residencial próprio.
- Após decorridos 5 anos de locação ininterrupta.

Liminar para a Desocupação

Consiste em ordem judicial que determina que o locatário desocupe o imóvel em 15 dias. Todavia, o ajuizamento da ação de despejo nem sempre implicará também uma ordem liminar. Ela deverá ser pleiteada ao juiz, e sua concessão depende de alguns requisitos específicos:

- Primeiro, o autor da ação deve prestar caução equivalente ao valor de três alugueis.
- Também é preciso que se verifiquem alguma das seguintes hipóteses:

1. Descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inc. I): Quando as partes pactuaram o prazo mínimo de 180 dias para a desocupação, contados da assinatura do contrato, por meio de ato escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas.
2. Extinção do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel pelo locatário decorre de seu emprego.

3. Término do prazo do contrato, nos casos de locação para temporada, desde que a ação tenha sido proposta em, no máximo, 30 dias após o vencimento.
4. Morte do locatário, quando não há sucessor legítimo para a locação.
5. Permanência de um sublocatário no imóvel, após a extinção da locação pactuada com o locatário.
6. Necessidade de realizar reparos urgentes no imóvel determinados pelo Poder Público, quando estes não podem ser feitos com a permanência do locatário.
7. Fim do prazo legal para apresentação de nova garantia do contrato, se a garantia original foi prejudicada.
8. Fim do prazo da locação não residencial, quando a ação é proposta em até 30 dias após o fim do prazo dado para a desocupação.
9. Falta de pagamento de aluguel ou acessórios da locação: Só é possível o pedido liminar quando o contrato não possui nenhuma garantia para suprir o inadimplemento. Se tiver um fiador, por exemplo, não se pode pedir o despejo liminar.