



# Despejo de locatário só pode acontecer com fim do contrato, diz juiz

11/05/2019

O despejo automático de locatário só pode acontecer se o contrato firmado já tiver vencido. Assim entendeu o juiz Helmer Augusto Toqueton Amaral, da 8ª Vara Cível de São Paulo, ao analisar pedido de despejo.

De acordo com o magistrado, a aplicação do artigo 74 da Lei do Inquilinato (8245/91), que prevê o despejo do locatário em ação renovatória, só é válido quando o prazo do contrato de locação tiver acabado.

O juiz apontou que, mesmo em caso de inadimplência, o locador proprietário precisa ajuizar uma ação de despejo autônoma. Na sentença, ele julgou improcedente a ação proposta pelo locatário entendendo que, embora ele tenha preenchido os requisitos legais, a inadimplência posterior invalidava o pedido. “Não consta nem o pagamento de fevereiro até a presente data, nem o de março, aliás também indicado como em aberto”, considerou.

Segundo a advogada que atuou no caso, **Priscilla Szekely Mendes**, a Justiça “reconheceu a regularidade e preenchimento dos requisitos para uma ação renovatória devem ser observados durante todo o período de vigência do contrato e não apenas no momento do ajuizamento da ação”.

A advogado do escritório Viseu Advogados, apontou ainda que o entendimento “é controverso e ainda não há uma pacificação sobre a aplicação desse dispositivo”.

**Clique [aqui](#) para ler a sentença.**  
**Processo: 1134495-28.2018.8.26.0100**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-mai-11/despejo-locatario-acontecer-comfim-contrato-juiz/>