



Casagrande e Bastos: Fatores que podem causar ação de despejo

22/02/2021

Absolutamente ninguém que participa do processo de anunciar um imóvel, desde o anúncio nos [classificados](#) até a negociação, seja o locador ou o locatário, quer que esse relacionamento se finde de forma não amigável.

É fundamental a observância do que ocorre no período de locação, pois, a depender do caso, pode gerar uma ação de despejo. As ações de despejo estão devidamente previstas na Lei 8.245/91, voltadas para a retomada do [apartamento para alugar](#).

Essa ação de despejo é, pelas regras, acionada pelo locador do imóvel contra o locatário. Mas não é de qualquer jeito ou por qualquer motivo que se pode tomar uma medida tão drástica. Com efeito, existem alguns fatores que estão previstos na lei e que podem levar a essa atitude, conforme será explicado adiante.

Os fatores que podem motivar a ação de despejo

Alguns dos fatores que podem provocar uma ação de despejo são:

— *Descumprimento das cláusulas do contrato*: Isso acontece quando o locatário ou então o locador quebra alguma regra que foi devidamente acordada no decorrer do fechamento do negócio, ou seja, na elaboração e assinatura do contrato de locação. É nesse momento que se nota o quão importante esse documento é.

Se uma determinada regra foi acordada, devidamente inserida no contrato e assinada por ambas as partes, ela precisa ser cumprida. Do contrário, pode ser promovida uma ação de despejo por desrespeito a cláusula previamente acordada.

— *Não pagamento do aluguel e/ou outras taxas*: Esse é o fator mais comum que motiva uma ação de despejo. Não pagar o aluguel é, obviamente, um motivo considerado mais do que justo e correto para uma ação de despejo.

É claro que, normalmente, ainda que o inquilino atrase um dia ou alguns dias o pagamento do aluguel, o locador não faz uma ação de despejo. De fato, ele costuma cobrar juros em cima do valor devido.

Entretanto, a depender do período que a pessoa está inadimplente, isso pode ser considerado deveras prejudicial para o locador e ele pode solicitar então uma ação de despejo. Aliás, em tese, por lei o locador pode promover uma ação de despejo com apenas um dia de atraso no aluguel.

Certamente existem também as garantias locatícias, que podem ser o seguro fiança, seguro pelo cartão de crédito ou então o fiador. Por meio dessas garantias locatícias o locador pode demandar o pagamento dos valores atrasados. É exatamente para isso que elas servem.

Contudo, se porventura esse pagamento não for realizado, o locador terá a chance de entrar com uma liminar na Justiça, que irá acelerar o processo, requerendo a saída do locatário dentro de um prazo de até 15 dias.

Essa liminar só pode ser pedida caso não haja possibilidade de se encontrar as garantias definidas no contrato ou então quando o negócio fechado não possua garantias. Ademais, o locador necessita fornecer em juízo um valor correspondente a três aluguéis como caução.

— *Em caso de morte do locatário*: Comparativamente aos acordos que são firmados entre as duas partes envolvidas no aluguel de casa, a morte do locatário poderá igualmente demandar uma ação de despejo. Entretanto, você pode estar se perguntando: mas se não existe mais um morador, por que realizar uma ação como essa?

Bem, isso ocorre pelo fato de que existem determinadas situações, após a morte do locatário, nas quais os familiares ou conhecidos do antigo morador também moram no imóvel, também vivem naquele local. Se não houver nenhum herdeiro legítimo, o cônjuge, herdeiro sucessivo ou companheiro serão responsáveis pelo aluguel do imóvel.

— *Utilizador do imóvel pelo seu dono*: Pode acontecer ainda de um dono de um imóvel exigi-lo de volta, a fim de realizar algum tipo de construção, reforma ou mesmo para morar. Há um inciso na lei do inquilinato que dá ao proprietário a



permissão para pedir a propriedade para a sua moradia ou moradia do seu cônjuge, caso não possua uma habitação própria.

Quais são os direitos e deveres do locatário nesse processo?

Os locatários necessitam obrigatoriamente cumprir com todos os deveres do contrato firmado com o locador, como pagamento em dia do aluguel e demais taxas, cuidados com o imóvel, valor do aluguel, entre outros.

No que se refere aos direitos, o locatário não pode sofrer uma ação de despejo sem que para isso ocorra algumas condições previstas por lei. Ainda que ele possa ser efetivamente despejado, existe um prazo para a desocupação, que varia de 15 a 30 dias a partir da respectiva notificação.

Ademais, o locatário também possui o direito de reverter essa ação de despejo. Se o fator que motivou a ação foi a ausência de pagamento, por exemplo, ele pode fazer um depósito do valor devido em juízo, dentro do prazo estipulado para a desocupação; nesse caso, a rescisão do contrato deverá ser desfeita.

A propósito, esse direito é chamado de emenda da mora ou então de purga. Desse modo, o locatário tem a oportunidade de evitar a rescisão do contrato de locação e a liminar de desocupação. Esse benefício apenas poderá ser usado uma vez a cada 24 meses e não mais a cada 12 meses, como funcionava antigamente.

Esse valor depositado em juízo precisa abranger os valores relacionados a aluguéis e obrigações oriundas dele (como contas de água e luz), penalidades por descumprimento de cláusulas de contrato, juros de mora, custas e honorários dos advogados para o locador (fixado em 10% sobre o valor da causa, se não houver outra porcentagem definida em contrato).

Uma vez observados todos os direitos e deveres do locatário, se o despejo é de fato a solução a ser tomada, a primeira coisa é tentar conversar com ele e resolver amigavelmente. Se não for possível, deve-se então correr atrás de um advogado para entrar com uma ação pertinente em juízo; vale lembrar que o corretor de imóveis também necessita assessorar o locador nesse processo.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-fev-22/casagrande-bastos-fatores-podem-causar-acao-despejo/>