

Abandono do imóvel locado: efeitos práticos ao locatário e ao locador

04/12/2023

1) Objetivo

Este trabalho tem por finalidade demonstrar, a partir da análise de decisões judiciais, os efeitos práticos a que se sujeitam os envolvidos em um contrato de locação quando o locatário abandona o imóvel locado.

2) Incidência da Lei de Locações

A Lei nº 8.245/1991 dispõe sobre a locação de imóveis urbanos para fins comerciais, residenciais e por temporada, não se aplicando, nos termos do parágrafo único de seu artigo 1º, “a) as locações 1. De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. De vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. De espaços destinados à publicidade; 4. Em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e, como tais, sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades”. Tais relações continuam sendo regidas pelo Código Civil.

Outrossim, em razão da importância das atividades desenvolvidas pelas plataformas digitais de hospedagem, é importante ressaltar que a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial nº 1.819.075/RS, concluiu que “essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação regulamentadora no Brasil e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).”[2]

Afirmou-se assim que, “Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda dos senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.”[3]

Yanalya



3) Efeitos do abandono do imóvel em relação ao locatário

Na relação locatícia, tem sido frequente a prática de abandono do imóvel pelo locatário motivada, por exemplo, pelo insucesso do ramo de atividade empresarial desenvolvida, pela impossibilidade de quitar os alugueres e encargos, ou, ainda, pela celebração de novo vínculo locatício por condições que se entenda serem mais favoráveis.

Ocorre, todavia, que tal prática vem sendo reconhecida como infração à Lei nº 8.245/1991 e eventualmente às cláusulas do contrato de locação, que, por exemplo, disciplinem a forma de devolução do bem ao término do vínculo. Esse reconhecimento decorre inicialmente do disposto no artigo 4º [4] da Lei de Locações, que faculta ao inquilino devolver o imóvel, exceto na hipótese do § 2º [5] do artigo 54-A, antes do prazo contratual, mediante o pagamento da “multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.”

Logo, por ter a possibilidade de devolver o bem antes do término da relação locatícia, tem-se entendido que o abandono do imóvel pelo locatário viola o inciso III do artigo 23 da Lei de Locações, que o obriga a “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”, e não implica no desfazimento do contrato, cujas obrigações encontram-se vigentes até que ocorra a imissão do locador na posse do imóvel.

Essa foi a conclusão da 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, no julgamento da apelação cível nº 0726092-61.2021.8.07.0003: “1. Se o locatário deixa o imóvel sem comunicar a sua saída ao locador, o fato configura abandono e não o exime do pagamento das despesas advindas do imóvel até que sobrevenha a imissão do locador na posse, em consonância com a previsão do art. 66 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Na hipótese, a

despeito de o abandono do imóvel ter sido constatado no dia 7/6/2022, o proprietário do bem somente foi efetivamente imitado na posse após autorização judicial publicada em 22/6/2022, data em que deve ser considerada como termo final para a relação contratual”. [6]

Assim, o abandono do imóvel consiste em prática que pode acarretar significativos prejuízos ao inquilino e/ou seu fiador, que poderão ser condenados ao pagamento dos alugueres e encargos, assim como de eventuais valores decorrentes da inobservância de cláusula contratual que o obriga a quitar contas de água e luz e a restituir o bem no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações resultantes do uso normal.

4) Efeitos do abandono do imóvel em relação ao locador

Dentre os efeitos ao locador, será analisado o procedimento a ser adotado quando, por exemplo, ao passar pelo imóvel, toma conhecimento de seu abandono pelo locatário.

Nessas situações, pode o locador imitir-se na posse sem autorização judicial, com a contratação de Tabelião para lavrar ata notarial para o fim de demonstrar o abandono e as condições do imóvel naquele momento ou até mesmo de empresa especializada para tal finalidade ou deve ingressar com a ação de despejo e requerer, com fundamento no artigo 66 [7] da Lei de Locações, que o Juiz determine que o Oficial de Justiça efetue a sua imissão na posse caso constate o abandono pelo inquilino.

Não se desconhece a existência de orientação jurisprudencial no sentido de que inexistente interesse para a propositura ou continuidade da ação de despejo antes da citação do inquilino quando ocorrer o abandono do imóvel. [8] Todavia, demonstrar-se-á a existência de argumentos doutrinários e jurisprudenciais que determinam a propositura da ação de despejo.

O primeiro deles reside no fato de que a imissão na posse será deferida pelo magistrado mediante elementos probatórios previamente fornecidos pelo locador, que serão confirmados pelo oficial de Justiça por ocasião do cumprimento do mandado de constatação. Logo, a adoção desse expediente, a despeito de sempre ser concedido ao inquilino o direito de defesa, tende a afastar eventuais questionamentos acerca da existência da prova segura do abandono e da prática de exercício arbitrário das próprias razões, que, em tese, poderiam autorizar o pagamento de indenizações.

A esse respeito, o professor Silvio de Salvo Venosa adverte que “*não pode o locador se arriscar a praticar justiça de mão própria, que se constituiria numa arbitrariedade*”. “*O abandono do imóvel pode ser apenas aparente.*” [9]

É o que também se extrai do entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: “[...] 2. *A imissão na posse de imóvel objeto de contrato de locação, em face do abandono do imóvel pelo locatário, depende da apresentação de prova cabal da intenção do locatário de não mais se utilizar do imóvel, bem como da ausência física do inquilino e dos demais ocupantes — hipótese, aqui, verificada*”. [10]

Idêntica é a conclusão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que concluiu: “[...] *Abandono de imóvel não demonstrado — Do que consta dos autos, locatária se encontra ausente da residência para tratamento médico de doença grave — Despejo liminar não aplicável à hipótese dos autos*”. [11]

Outrossim, na hipótese de se entender que o abandono do imóvel não caracteriza a extinção da relação locatícia e mantém o dever do inquilino de adimplir alugueres e encargos até a imissão na posse, por qual razão não subsistiria interesse para o locador ingressar com o despejo? O abandono do imóvel não caracteriza infração contratual e, portanto, autorizaria o ajuizamento da ação despejo?

A resposta a essas indagações justificam a propositura da ação de despejo, especialmente se for considerado o disposto no artigo 5º da Lei de Locações, cujo *caput* determina: “*Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo*”.

O fundamento reside na infração do locatário ao artigo 9º, II, c/c o artigo 23, III, da Lei de Locações, que autoriza o desfazimento da locação quando a restituição do imóvel não é feita pelo inquilino de forma adequada.

O Tribunal de Justiça do Paraná, no julgamento da Apelação Cível nº 1.064.787-7, reconheceu a prática de exercício arbitrário das próprias razões na retomada de imóvel, aduzindo ser necessário o ajuizamento da ação de despejo:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANO MATERIAL E MORAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – DESPEJO INDEVIDO – EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES – REQUERIDAS CONDENADAS A INDENIZAR OS DANOS MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DAS REQUERIDAS – AFASTAMENTO DA INDENIZAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES E ABANDONO DO IMÓVEL – IRRELEVÂNCIA – VEDAÇÃO À AUTOTUTELA – EXISTÊNCIA DE MEIOS PRÓPRIOS E ADEQUADOS PARA PROMOVER O DESPEJO – INTELIGÊNCIA DO ART. 5º DA LEI 8.245/91 – INDENIZAÇÃO DEVIDA. [...]. [12]

Nesse cenário, a despeito de entendimentos em sentido contrário, tem-se entendido que se faz necessária a propositura da ação de despejo, especialmente porque “*está presente o interesse de agir do locador para rescindir o contrato de locação de imóvel abandonado pelos locatários antes da propositura da ação.*” [13]

5) Conclusão

A análise do exposto permite concluir que a prática do abandono do imóvel pode gerar efeitos negativos aos contratantes. Ao locatário, pode acarretar a continuidade do dever de efetuar o pagamento dos alugueres e encargos até que ocorra a efetiva imissão na posse do locador, que, por sua vez, ao tomar conhecimento de tal prática, deve ingressar com a ação de despejo por infração contratual, objetivando inclusive a continuidade dos alugueres e encargos, sob pena de eventualmente responder pelas consequências de eventual reconhecimento de exercício arbitrário das próprias razões, nas hipóteses de aparente abandono.

[2] STJ, 4ª T., REsp 1.819.075/RS, Rel. p/ Acórdão: Min. Raul Araújo, maioria, j. 20/4/2021.

[3] STJ, 4ª T., REsp 1.819.075/RS, Rel. p/ Acórdão: Min. Raul Araújo, maioria, j. 20/4/2021.

[4] Art. 4º da Lei nº 8.245/1991. “Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

[5] Art. 54-A da Lei nº 8.245/1991. “Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. (...)”

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencional, que não excederá, porém, a soma dos valores dos alugueis a receber até o termo final da locação.”

[6] TJDFT, 2ª Turma Cível, apelação cível nº 0726092-61.2021.8.07.0003, Relª. Desª. Sandra Reves, j. 8/12/2022.

[7] Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

[8] “DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Bem abandonado pelo locatário. Perda superveniente do objeto do pedido de despejo, não cumulada com cobrança, e procedência do pedido de rescisão contratual. Descabimento. Desocupação que ocorreu antes da citação do réu, a revelar a superveniente falta de interesse de agir, como se reconheceu. Desnecessário, entretanto, que se declare a rescisão do contrato diante da imissão da autora na posse do imóvel abandonado. Precedentes da Corte e desta Câmara. Débitos descritos que impedem a devolução incidental e automática da caução prestada pelo locatário. Recurso provido em parte. (TJSP, 28ª Câmara de Direito Privado, apelação cível 1014382-86.2021.8.26.0020, Rel. Ferreira da Cruz, j. 10/10/2023).

[9] Sílvio de Salvo Venosa. Lei do Inquilinato Comentada, São Paulo, Editora Atlas, 2008, p. 310-311.

[10] TJRS, 15ª Câmara Cível, agravo de instrumento nº 70073501637, Relª. Adriana da Silva Ribeiro, j. 6/12/2017.



[11] TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, agravo de instrumento 2014242-95.2021.8.26.0000, Rel. Hugo Crepaldi, j. 23/02/2021.

[12] TJPR, 12ª Câmara Cível, apelação cível nº 1.064.787-7, Relª. Desª. Denise Kruger Pereira, unânime, j. 11/11/2015. Destaques nossos.

[13] TJDFT, 4ª Turma Cível, apelação cível nº 0723314-66.2017.8.07.0001, Rel. Des. Sérgio Rocha, j. 18/3/2020.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-dez-04/abandono-do-imovel-locado-efeitos-praticos-ao-locatario-e-ao-locador/>