

COLUNA JURÍDICA

Margareth Zanardini OAB-PR 9604

MOTIVOS ENSEJADORES DO DESPEJO

Muito se tem discutido a respeito da possibilidade de "despejar-se" inquilinos de imóveis residenciais, após o advento do "pacote econômico" de fevereiro último, isto é, após o Decreto 2.283 e 2.284/86.

Não existe ainda, afora os casos enumerados pela Lei de Inquilinato nenhuma legislação esparsa que vede ao proprietário seu direito já determinado na supra mencionada Lei, ou seja, a de n.º 6.698 de 15 de outubro de 1979. O que existe é um projeto de Lei que tenciona sustar todos os despejos. Contudo, enquanto esta não for aprovada e publicada fica prevalecendo a já existente que preceitua, em seus artigos 51 e 52, quais os casos que permitem a retomada do imóvel, pelo proprietário.

"Art. 51 da Lei 6.698/79:

A locação somente poderá ser rescindida:

II — nos casos dos arts. 14, 52 e 54;

III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário".

O caso do art. 14 é o contemplado pela hipótese de que o imóvel venha alienado, isto é, vendido, durante o prazo de locação por tempo indeterminado.

Já o art. 52, por si só explica todas as hipóteses de retomada dos imóveis residenciais, diante do que o transcrevemos "ipsis literis":

"Art. 52 — Lei 6698/79:

O despejo será concedido:

I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo convencionado, ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração à obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge de prédio residencial próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de ascendente, descendente ou de seu cônjuge;

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio ou de que seja promitente comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovado em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão de contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

VII — se o Instituto ou a Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio pa-

ra residência de seu associado ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preencha as condições do Inciso III e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma, que lhe dêem maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a exploração de hotel, o aumento deverá ser, no mínimo de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do Inciso III pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-la;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do Inciso III, residindo em prédio alheio, ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido".

É de se ressaltar, contudo, que a chamada "denúncia" vazia, em que pese estar preceituada pelo art. 51 não é mais possível. Isto é, a fim de que o proprietário retome o imóvel locado, faz-se necessário que tenha um dos motivos acima enumerados.

As locações comerciais seguem legislação análoga, podendo, contudo, ser retomado o imóvel via de denúncia, a não ser nos casos em que são regidas pela Lei de Luvas (Decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934).