

Despejo na locação não residencial - Contrato Vencido

O contrato de locação não residencial venceu, mas seu locatário insiste em não deixar o imóvel?

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, legislação que trata das locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, sofreu alteração em sua redação no ano de 2009, trazendo maior celeridade na retomada do bem objeto da locação não residencial.

Nesse caso, o proprietário tem amparo legal para proceder ao despejo do inquilino (também conhecido como locatário), podendo retirá-lo do imóvel coercitivamente, sob amparo de uma ordem judicial, que pode ser concedida rapidamente no processo, por intermédio de uma liminar, sem que nem mesmo o locatário precise ser ouvido, se preenchidos alguns requisitos legais, previstos no artigo 59, inciso VIII da referida Lei.

A concessão da medida liminar requer um cuidado a ser tomado antes mesmo do início do processo judicial. Caso se trate de contrato verbal ou com vigência por prazo indeterminado, deve-se primeiramente notificar o locatário, informando a ele da intenção de retomada do imóvel, com a consequente extinção do contrato de locação, sendo concedido o prazo mínimo de 30 dias para que o desocupe.

Mais simples será a obtenção da medida liminar se o contrato foi celebrado por prazo determinado, bastando que se aguarde seu respectivo vencimento e, no prazo de até 30 dias desse vencimento, seja ajuizada a competente Ação de Despejo.

Nos casos de contratos de locação verbal ou com vigência por prazo indeterminado, a contagem dos 30 dias para ajuizamento da Ação de Despejo se iniciará a partir do término do prazo concedido para desocupação do imóvel pelo locatário.

Uma exigência ao deferimento da medida liminar é o depósito caução, no valor de 3 meses do aluguel, que serão levantados pelo locador tão logo o processo seja finalizado, e a decisão lhe tenha sido favorável.

Renata Motta de Oliveira
ADVOGADA