

Com nova lei, inquilino tem apenas um mÃas para contestar despejo

Como amplamente divulgado, em janeiro deste ano, entraram em vigor as alterações procedidas na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), por força da Lei 12.112/2009.

Com efeito, dentre outras modificações — muitas louváveis, como por exemplo, a maior celeridade nas ações despejo —, foi alterado o caput do artigo 74, que trata da retomada da posse pelo locador em sede de ação renovatória de contrato de locação. Esta ação visa a renovação compulsória do contrato de locação e somente pode ser ajuizada pelos locatários de imóveis não residenciais, desde que preenchidos os requisitos legais.

Anteriormente, o artigo 74 continha a seguinte redação: “Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação”.

A redação atual é a seguinte: “Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, se houver pedida na contestação”.

Conforme se verifica, continua necessário pedido expresso de despejo na contestação, bem como foi reduzido o prazo de “até seis meses” para “trinta dias”.

Considerando as dificuldades em encontrar novo ponto comercial, além de todas as circunstâncias que cercam o encerramento de uma operação em determinado local, torna-se, no mínimo, discutível se a redução do prazo foi benéfica a sociedade ou se somente observou os interesses dos locadores.

Por outro lado, foi retirado do texto legal a previsão expressa de que a desocupação somente ocorreria “após o trânsito em julgado da sentença”. Ou seja, anteriormente, a lei era direta de que o despejo seria efetuado depois de esgotados todos os recursos de mérito.

Agora, somente consta que, “não sendo renovada a locação”, será expedido mandado de despejo para desocupação em 30 dias.

Não obstante não estar mais consignado expressamente na lei que o despejo somente ocorrerá após o trânsito em julgado da sentença, este deve ser o entendimento, em virtude da primeira parte do dispositivo legal prever expressamente que “Não sendo renovada a locação, o juiz...”. Isto é, não parece que foi a intenção do legislador determinar que o despejo ocorra no prazo de 30 dias da sentença, lembrando que o recurso de apelação em sede de ação renovatória não tem efeito suspensivo.

Ora, como a locação somente não estará, definitivamente, renovada, após o trânsito em julgado da sentença, deve ser no sentido acima defendido a interpretação do artigo 74 (despejo em 30 dias depois do trânsito em julgado), seja do ponto de vista literal como teleológico.

Cabe salientar que, como é notório, muitas vezes, o ponto comercial (local) é fundamental para o



sucesso da atividade empresarial do inquilino, o que, também, justifica a posição ora adotada.

Ademais, eventual despejo, com recurso pendente de julgamento, poderá gerar danos irreparáveis ao locatário, vez que o prejuízo ao fundo de comércio já terá ocorrido (perda clientela etc.). Além do mais, mesmo se reformada a sentença de improcedência em sede de recurso, será discutível o cabimento da retomada na posse pelo inquilino, principalmente, quando já estiver estabelecido no local outro pessoa (física ou jurídica) terceira de boa-fé.