

Economia

Atraso no aluguel provoca 1.500 despejos em um ano

Desocupação por falta de pagamento cresceu no Estado, sobretudo com a inflação. São em média 125 inquilinos retirados todo mês

Gustavo Andrade

O número de despejos por atraso no pagamento do aluguel aumentou no Estado, após a inflação, sobretudo a da própria moradia. Em um ano, foram 1.500 casos, apenas em imóveis residenciais. Isso dá em média cerca de 125 despejos por mês.

O advogado especialista no setor imobiliário Diovano Rosetti realizou o levantamento que indicou a quantidade e disse que a retirada do inquilino é o último recurso usado pelos proprietários que têm problemas legais com eles e está prevista na Lei do Inquilinato.

Segundo Rosetti, em um contrato de aluguel, ambas as partes assinam um acordo e, por isso, deveriam cumprir as cláusulas. Quando isso não ocorre — por exemplo quando o inquilino não paga o aluguel —, a Justiça autoriza a desocupação.

"Antes do despejo, várias situações estão previstas em lei, como notificações e tentativas de negociação das dívidas. Caso o inquilino tenha dificuldade, é importante que busque negociar e fazer um acordo bom para ambas as partes."

O primeiro passo para uma ordem de despejo, conforme a lei, é quem aluga registrar o valor devido de aluguel. Depois, junto a um advogado especializado na lei ou um defensor público, o dono do imóvel faz uma petição inicial por falta de pagamento do aluguel, por exemplo, e cobra os valores.

"É preciso reunir todos os documentos necessários e ajuizar a ação. No caso, o contrato, os boletins em aberto e registros de conversas com o inquilino", diz Rosetti.

A legislação diz que quem cumpre o mandado de despejo é um oficial de Justiça. Se o inquilino não sair voluntariamente, o oficial solicitará ajuda da força policial.

O advogado Alencar Ferrugini, presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), lembra também a possibilidade de requerer por meio de liminar a desocupação do imóvel. Nesse caso, o prazo é de 15 dias.

Segundo o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Gilmar Custódio, muitos proprietários e inquilinos têm negociado reajustes, levando o valor médio a não ficar tão alto.

Os preços estão acompanhando o Índice Geral de Preços — Mercado (IGP-M), que teve uma desaceleração e está abaixo da inflação.



DIOVANO ROSETTI disse que despejo é o último recurso. Antes, há notificações e tentativas de negociar pagamento

SAIBA MAIS

Liminar dá prazo de 15 dias para desocupar

Ordem de despejo

> **UMA ORDEM** de despejo é emitida pela Justiça após o proprietário acioná-la para retirar quem está morando em seu imóvel.

> **EM UM CONTRATO** de aluguel, ambas as partes assinam um acordo e, por isso, deveriam cumprir as cláusulas. Quando isso não ocorre, por exemplo quando o inquilino não paga o aluguel, a Justiça autoriza a desocupação.

> **ANTES DO DESPEJO**, várias situações estão previstas em lei, como notificações e tentativas de negociações das dívidas. O proprietário deve procurar um advogado especializado



ALENCAR Ferrugini: possibilidade

do em direito imobiliário.

> **SEGUNDO A LEI**, levam ao despejo falta de pagamento, descumprimento de cláusula contratual, término do prazo para locação, rescisão de contrato não cumprida e morte do locatário em caso de não haver sucessor legítimo.

> **CASO O INQUILINO** se encaixe em uma dessas situações, recebe um pedido de desocupação do imóvel alugado.

> **CASO SE RECUSE** a sair dentro do prazo estabelecido, então o proprietário pode entrar com uma ordem de despejo.

Mandado de despejo por liminar

> **A LEI DIZ** que a liminar para desocupação é concedida em 15 dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada uma forma de garantia que permite ao locador mais segurança na hora de alugar o imóvel no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo.

> **DEPOIS DA AUDIÊNCIA**, uma ordem judicial autoriza ou não o despejo do inquilino, e a ação será acompanhada de um oficial de Justiça e até de forças policiais, caso necessário.

> **TAMBÉM**, se necessário, o locador providenciará chaveiro ou carro para retirar os pertences do inquilino do imóvel.

Direitos e deveres do inquilino

> **A LEI DO INQUILINATO** prevê a elaboração de um contrato para formalizar o acordo e assegurar o cumprimento, evitando desgastes e prejuízos.

> **O INQUILINO** deve respeitar as obrigações presentes no contrato firmado e na legislação vigente.

> **A LEGISLAÇÃO PREVÊ**, por exemplo, o direito de receber o imóvel em boas condições, o direito de usar o imóvel durante a vigência do contrato, o dever de pagar o aluguel na data de vencimento, o dever de pagar os encargos da propriedade, o dever de cuidar do imóvel, indenização por reformas e benfeitorias.

> **ALÉM DISSO**, é amparado por direitos que vão desde a reversão da ação de despejo realizada pelo locador até a concessão de um prazo razoável para a sua saída do imóvel.

Fonte: Legislação e advogados consultados.

Veto para valor abaixo de 600 reais vai até 31 de outubro

O plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) confirmou, por maioria de votos, liminar concedida em junho pelo ministro Luís Roberto Barroso para suspender despejos e desocupações até 31 de outubro, em razão da pandemia.

O ministro ressaltou que, assim como o direito à moradia, o direito à propriedade também é assegurado constitucionalmente e, por isso, a suspensão de despejos e desocupações não deve se estender.

"É uma forma de resguardar o direito à moradia e à saúde de pessoas vulneráveis, diante da nova alta de casos e de mortes por covid-19 em junho", diz Barroso.

Ele destacou também que quando se esgotar a atuação do STF sobre a matéria, será preciso preparar um regime de transição para a retomada progressiva das reintegrações de posse.

O advogado do setor imobiliário Diovano Rosetti diz que o STF entende que a pandemia ainda não está totalmente superada, mas que essa medida não deve continuar a ser prorrogada após outubro.

ENTENDA

Despejos suspensos

> **A LIMINAR SUSPENDE** os despejos determinados por ações em virtude do não pagamento de aluguel de imóveis comerciais, de até R\$ 1,2 mil, e residenciais, de até R\$ 600.

> **O MINISTRO** Luís Roberto Barroso destacou a necessidade de estender, por mais quatro meses, os direitos assegurados em lei, com a suspensão temporária de despejos e despejos, inclusive para as áreas rurais, de forma a evitar qualquer superposição com o período eleitoral.

Fonte: STF.



BARROSO barrou desocupações