

Novos Casos de Despejo Liminar: Justiça Mais Rápida

Publicado na Revista Shopping Centers – ABRASCE, Ano 28 / Número 156 / Maio de 2010

por **Daniel Ferreira da Ponte**

Em vigor desde 25 de janeiro deste ano, a Lei 12.112/09 aperfeiçoou a Lei de Locações, com importantes novidades, sobretudo em matéria processual. Entre elas, destaca-se a ampliação das hipóteses em que cabe o despejo liminar.

Em sua redação original, a Lei do Inquilinato previa cinco situações em que o despejo podia ocorrer liminarmente, logo no início do processo: o descumprimento de acordo com prazo mínimo de seis meses para desocupação; a rescisão do contrato de trabalho, estando a locação relacionada com o emprego do locatário; o término do prazo da locação para temporada; a morte do locatário sem sucessor legítimo na locação; e a permanência de sublocatário no imóvel, depois de extinta a locação.

Assim, permitia-se ao locador a rápida retomada do imóvel, em casos nos quais seu direito era tão evidente que não fazia sentido aguardar a longa tramitação do processo.

Analisando-se a Lei de Locações no contexto de sua edição, seu caráter vanguardista é inegável: o despejo liminar nasceu anos antes da reforma do Código de Processo Civil de 1994, que introduziu a previsão genérica de tutela antecipada, medida de mesma natureza.

O que em 1991 era um formidável avanço, as décadas tornaram insuficiente, pois aquelas hipóteses originais de despejo liminar eram raras na prática, e várias outras situações de direito evidente sucediam-se no dia a dia, sujeitando o locador à angustiante espera da sentença.

Sensível a isso, o legislador de 2009 criou quatro novas hipóteses de despejo liminar: necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público; omissão do locatário em apresentar nova garantia, nos casos em que o locador pode exigí-la; término do prazo da locação não residencial (respeitado o direito à renovatória); e falta de pagamento, estando o contrato sem garantia.

Em todas essas hipóteses, a pertinência de uma rápida retomada é inequívoca. Mas a nova lei veio temperada de prudência. Não se permite o despejo liminar por denúncia vazia nas locações residenciais. Já na falta de pagamento, o locatário continua com o direito de purgar a mora. E, se o pedido de liminar não atender aos requisitos legais, o inquilino poderá demonstrar o descabimento da medida, pois a decisão que a concede é recorrível e só pode ser executada depois de 15 dias para desocupação voluntária.

A lei, bem se vê, buscou um saudável equilíbrio entre os direitos do locador e do locatário, vindo ao encontro dos anseios por uma Justiça mais ágil.