



STJ aplica Lei do Inquilinato em ação antiga para validar despejo

A inadimplência de aluguel justifica a antecipação do despejo, mesmo nos processos antigos. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça aplicou a Lei 12.112, de 2009, a chamada nova Lei do Inquilinato. O caso chama a atenção pelo fato de a lei ter sido editada após o início da ação, quando a Lei 8.245, de 1991, ainda produzia efeitos.

A nova Lei do Inquilinato passou a vigorar em 24 de janeiro de 2010. Diversas modificações foram trazidas por ela com o intuito de preservar os direitos dos locadores. A lei, por exemplo, facilitou o procedimento das ações de despejo ao ampliar o de hipóteses em que é admitido o despejo liminar no prazo de 15 dias.

No caso analisado pela 4ª Turma, que tratava da possibilidade de concessão de antecipação de tutela em ação de despejo por falta de pagamento, o ministro Luis Felipe Salomão, ressaltou que a antecipação de tutela, nesse caso, foi concedida com base no artigo 273, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil. Segundo ele, os requisitos do artigo não foram cumpridos, o que justificaria a devolução dos autos para novo julgamento.

Somente quando o processo já tramitava é que entrou em vigor a Lei 12.112/09. Ela acrescentou o inadimplemento de aluguéis como fundamento para concessão da liminar em despejo – exatamente a hipótese do caso analisado. O ministro entendeu que “tratando-se de norma inserida na Lei do Inquilinato, deve esta ter aplicação imediata, inclusive em processos em curso”.

De acordo com ele, mesmo que o acórdão que concedeu a liminar fosse cassado por falta de fundamentação adequada, o tribunal estadual poderia acionar o novo dispositivo para conceder a liminar. Para isso, seria preciso que fosse prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, providência que foi determinada pelo próprio STJ. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

Date Created

23/02/2011