



## Notificação judicial também é uma forma de denunciar o contrato

Por considerar que a notificação judicial pode servir como um meio de denunciar o contrato de locação, a 47ª Vara do Rio de Janeiro determinou o despejo de pelo menos 40 famílias de um imóvel de cinco andares na Avenida Rio Branco, uma das principais vias do centro da cidade.

O advogado **André Bonan**, que defende os donos do imóvel, conta que o contrato de locação, pelo período de cinco anos, foi firmado com o proprietário de uma empresa de materiais de construção, que queria transformar o local em um hotel. O locatário se comprometeu a fazer obras no imóvel, e os locadores acertaram que em razão disso ele não precisaria pagar o aluguel de R\$ 5 mil mensais, por um prazo de dois anos.

O tempo passou e os proprietários verificaram que as obras não apenas deixaram de ser feitas como o inquilino havia sublocado os 47 apartamentos do imóvel para cerca de 40 famílias, sem a permissão deles. O local tem problemas na parte elétrica e hidráulica e não conta com licença do corpo de bombeiros.

Os locadores avisaram o locatário sobre a falta de interesse de continuar com a locação. Porém, a notificação chegou 11 dias antes do término do contrato (que foi em 30 de abril de 2013) e o contrato foi automaticamente renovado, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). No dia 5 de novembro de 2013, os proprietários entraram com a ação de despejo.

Entre as diversas irregularidades apontadas pelos autores para justificar o despejo, o prazo de 30 dias previsto no inciso VIII do artigo 59 da Lei do Inquilinato para que os proprietários ajuizassem a ação de despejo foi o que contou para a juíza Cristina de Araujo Goes Lajchter a emitir a ordem.

Na interpretação da juíza, a notificação judicial do autor, em fevereiro do ano seguinte, funcionou como forma de denunciar o contrato, previsto no artigo 57 da Lei do Inquilinato. “Até o ajuizamento desta [ação], em 5/11/2013, decorreu muito mais que os 30 dias previstos no artigo 59, VIII, da Lei 8.245/1991. Na verdade, mesmo após a citação, ocorrida em 17/2/2014, teve o réu tempo suficiente para desocupar o imóvel, não cabendo, a esta altura, a concessão de qualquer prazo adicional”, escreveu.

“A juíza considerou que a notificação cumpriu o objetivo dela, que era demonstrar o desinteresse do locador em continuar com o contrato. Ele [o inquilino] tinha que ter saído por livre e espontânea vontade”, explicou André Bonan.

### Date Created

28/12/2015