



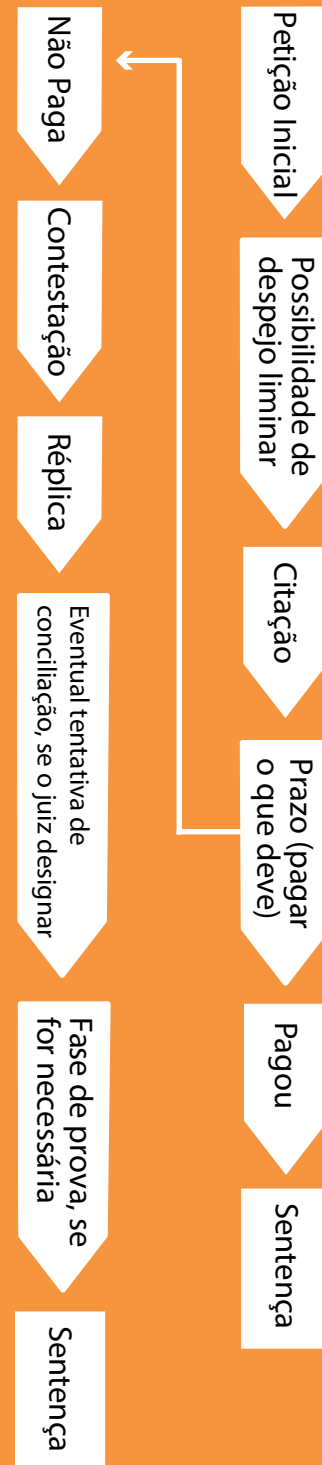
## DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### DESPEJO

(PARA CASOS DE ALUGUEL)

“A Defensoria é uma instituição pública que tem como missão defender os direitos das pessoas que não têm condições de pagar as despesas do processo e a contratação de um advogado particular. Para ser atendida pela Defensoria, a pessoa deverá comprovar a renda da família e patrimônio.”

### PROCEDIMENTO JUDICIAL



### CONCILIAÇÃO

Nem sempre as pessoas estão de acordo sobre as coisas da vida. Se houver um conflito poderemos resolvê-lo pela conciliação (acordo) ou pedindo ao juiz que o resolva por nós.

*A conciliação permite que você, conversando com a outra parte, participe da decisão final, além de poder resolver o conflito com mais rapidez.*

A maior parte das pessoas vive em imóveis alugados. Por isso, vamos conhecer alguns direitos e deveres que estão previstos em lei para os contratos de locação (Lei do Inquilinato).

### As principais obrigações do locatário são:

- 1) pagar em dia os aluguéis, assim como as taxas de água, luz e os gastos rotineiros com condomínio;
- 2) não modificar interna ou externamente o imóvel sem permissão por escrito do locador;
- 3) entregar o imóvel em bom estado.

Durante o prazo em que o contrato é válido, o proprietário não tem direito de perturbar a vida do inquilino e, em regra, de entrar no imóvel. Ele só poderá pedir o imóvel de volta em situações específicas – como atraso no pagamento do aluguel, ou descumprimento de alguma cláusula do contrato.

O proprietário também deve responder por todos os problemas e danos que ocorreram no imóvel antes da assinatura do contrato. Ele deve sempre fornecer recibo e pagar as taxas extraordinárias de condomínio e o IPTU, caso o contrato não estabeleça isso de outro jeito. Se o inquilino sair antes do final do contrato, em regra, pagará multa, definida no contrato ou pela Justiça.

Em caso de separação, divórcio ou se um dos companheiros deixar o imóvel, quem permanece nele assume todas as responsabilidades da

locação. Se a pessoa que assinou o contrato falecer, os herdeiros que moram no imóvel tornam-se os responsáveis.

Se o proprietário falecer, o pagamento deve ser feito aos seus herdeiros. Se o inquilino não tiver certeza sobre para quem deve pagar, orientamos que procure a Defensoria Pública, para ajuizar uma ação específica chamada “consignação de pagamento”, para que o dinheiro seja depositado na Justiça. Assim, evita-se sofrer uma ação de despejo e ter que pagar juros.

É muito importante ter um contrato escrito, pois como vimos, há muitos detalhes importantes que resultam das leis sobre esse assunto. Quem não tem contrato, muitas vezes, termina com muita dificuldade de comprovar o que foi combinado.

### MITOS E VERDADES

#### 1) Mesmo depois de sair do imóvel, a cobrança dos aluguéis atrasados continua?

Sim, o proprietário pode cobrar todas as parcelas devidas em função ao período de permanência no imóvel, mesmo depois do despejo.

#### 2) Se eu não pagar os aluguéis, o que acontece?

Se os aluguéis estiverem atrasados, o proprietário pode ingressar com uma ação de despejo.

Apenas com ordem da Justiça uma pessoa pode ser retirada de sua casa, mesmo alugada. Mas, se o Juiz der uma ordem, a pessoa terá que sair, mesmo se tiver filhos pequenos, pessoas doentes etc.

#### 3) O locador pode cortar o serviço de água ou energia elétrica se o inquilino não estiver em dia com os aluguéis?

Não. A cobrança dos aluguéis deve ser feita apenas por meio da Justiça. Se isso acontecer, é possível entrar com um processo para ter os serviços públicos religados.

#### 4) Recebi um mandado de despejo. O que devo fazer?

Procure imediatamente uma orientação jurídica. Se não tiver condições de contratar advogados, procure a Defensoria Pública.

#### Consulte ainda o Defensor para esclarecimentos sobre:

a) benfeitorias realizadas pelo locatário; b) importância do registro do contrato de locação; c) prazo de 30 dias para desocupação do imóvel, após a notificação, quando o contrato passa a ser de prazo indeterminado; d) direito de preferência na compra do imóvel locado; e) direito a ser indenizado, caso o imóvel seja requerido antes do vencimento do prazo de locação.