

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC/SP

ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL

JULIANA DARIO PROCOPIO

AÇÕES LOCATÍCIAS

Ação de Despejo, Revisional, Consignação de Pagamento de Aluguéis e Acessórios
da Locação e Renovatória

São Paulo
2019

JULIANA DARIO PROCOPIO

AÇÕES LOCATÍCIAS

Ação de Despejo, Revisional, Consignação de Pagamento de Aluguéis e Acessórios
da Locação e Renovatória

Monografia apresentada à Banca
Examinadora da Pontifícia Universidade
Católica de São Paulo, como exigência
parcial para obtenção do título de
ESPECIALISTA em Direito Processual Civil,
sob a orientação do (a) Prof. (a), Dr. (a) –
Luciano Tadeu Telles.

São Paulo
2019

BANCA EXAMINADORA:

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo discutir questões relacionadas ao tema das Ações Locatícias, principalmente com relação às ações de consignação em pagamento, renovatória, revisional e ação de despejo, as quais serão detalhadas com base em suas peculiaridades, procedimentos e cabimento.

Antes de adentrar as especificidades e procedimentos de cada ação locatícia, o trabalho apresentará a definição e considerações acerca do direito real e da propriedade, detalhando principalmente o seu papel dentro do ordenamento jurídico, como, por exemplo, como é constituída a relação estabelecida pelo direito real e como recai o direito sobre a propriedade, entre outras situações.

Ao encerrar esta parte, o trabalho apresentará a conceituação e as condições gerais da locação de imóveis urbanos, fazendo a distinção de imóveis urbanos e imóveis rurais, bem como detalhando a diferença entre locação de imóveis residências e não residenciais, incluindo todos os aspectos que podem alterar as condições do contrato como: aluguel, benfeitorias e sublocação.

Além disso, e não menos importante, será apresentado por este trabalho as garantias da locação, que são consideradas como o meio de garantir o cumprimento das obrigações estabelecidas, como, por exemplo, assegurar o pagamento dos aluguéis, sendo, que, tais garantias podem ser dadas por meio de fiança, caução, seguro fiança e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, as quais serão devidamente descritas no decorrer do trabalho.

E por fim, este trabalho apresentará e apontará os principais questionamentos feitos pela doutrina e jurisprudência entre a redação das disposições do antigo código e do novo código de processo civil, no que concerne à sua aplicabilidade, e que tiveram efeito nas ações locatícias.

ABSTRACT

The objective of the present essay is discussing issues related to the theme of the Leasehold Actions, mainly regarding the actions of consignation in payment, renewal, revision and eviction action, which will be detailed based on their peculiarities, procedures and fit.

Before entering the specificities and procedures of each action, the essay will present the definition and considerations about the right of property, detailing the mainly role in the legal system, for example, how the relationship is established and how property rights lies in other situations.

By closing this part, the essay will present the concept and general conditions of the leasing in urban areas, comparing urban lease and rural lease, as well as detailing the difference between residential and non-residential leasing, including all aspects that may change the conditions of the contract as: rent, improvements and sublease.

In addition, but not at least, this essay will be present the lease guarantees, which are considered as the way to ensure the obligations, for example, as ensuring the payment of rents, once this guarantees may be provided by guarantee, surety bond and fiduciary assignment of investment fund quotas, which will be duly detailed in the course of the work.

Finally, this essay will present and point out the main questions raised by the doctrine and jurisprudence between the drafting of the provisions of the old code and the new code of civil procedure, regarding their applicability, and which had an effect on the lawsuits.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	07
2. AÇÕES LOCATÍCIAS.....	08
2.1. DO DIREITO REAL E DA PROPRIEDADE.....	08
2.2. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.....	14
2.3. GARANTIAS DA LOCAÇÃO.....	21
2.4. AÇÃO DE DESPEJO.....	29
2.5. AÇÃO RENOVATÓRIA.....	36
2.6. AÇÃO REVISIONAL.....	41
2.7. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO.....	45
2.8. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NAS AÇÕES LOCATÍCIAS.....	50
3. OBSERVAÇÕES FINAIS.....	55
4. BIBLIOGRAFIA.....	58

1. INTRODUÇÃO

Com as alterações na sociedade no decorrer do tempo e com a finalidade de alavancar o mercado imobiliário é que surgiram ao longo dos anos no ordenamento jurídico brasileiro algumas leis específicas para regulamentar a locação de imóveis urbanos sob os números: 4.403 de 22 de janeiro 1921, 6.649 de 16 de maio de 1979 e 6.698 de 15 de outubro de 1979.

Isto se deu até a chegada da Lei do Inquilinato em 18 de outubro de 1991, que veio para abranger e regular todas as situações que atingem o mercado imobiliário, como, por exemplo, possibilidade de celebração de contrato com prazo mínimo de 30 (trinta) meses e a possibilidade de retomada do imóvel com o término do contrato, sendo possível o ajuizamento de ação de despejo.

Ainda, assim, a economia e o setor imobiliário sofreram novas modificações, sendo necessário o surgimento da Lei 12.112 de 09 de janeiro de 2009, para adaptar e corrigir algumas imperfeições da Lei do Inquilinato. Vale mencionar que embora exista uma Lei específica para nortear as relações e ações locatícias, o código de processo civil é um instrumento relevante para tais ações, uma vez que é utilizado como base para todos os processos nesse âmbito.

É por esse motivo, que este trabalho trará uma visão geral das condições da locação de imóveis urbanos, detalhando e conceituando termos como direito real e propriedade, bem como descrevendo as modalidades de garantias fornecidas pelos locatários e as condições contratuais como: aluguel, benfeitorias e sublocação.

Após uma breve síntese das condições de locação de imóveis urbanos, o trabalho apresentará, de forma detalhada as formas de aplicabilidade, procedimento e conceito das ações locatícias, focando nas principais ações, quais sejam: ação de despejo, ação renovatória, ação revisional e ação de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação.

E por fim, este trabalho apresentará e apontará as principais diferenças entre a redação das disposições do código de processo civil antigo e do novo código de processo civil, enfatizando as discussões doutrinárias e jurisprudências que norteiam o novo CPC, principalmente com relação as ações locatícias.

2. AÇÕES LOCATÍCIAS: Ação de Despejo, Revisional, Consignação de Pagamento de Aluguéis e Acessórios da Locação e Renovatória

2.1. Do Direito Real e Da Propriedade

Antes de adentrar nas peculiaridades de algumas das ações locatícias, é importante, de forma sucinta, fazer algumas considerações sobre o tema do direito real ou direito das coisas, bem como da definição, história e caracterização da propriedade.

Assim, o direito real ou direito da coisa é considerado como o conjunto de normas que tem a finalidade de regular as relações jurídicas referente a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais), caracterizando-se pelo poder que os titulares dos respectivos bens possuem sobre eles.

Assim, a relação citada acima, é formada (i) pelo titular do bem, sendo este o sujeito ativo da relação, (ii) pelo bem (imóvel ou móvel), que deve possuir conteúdo econômico relevante e significativo e (iii) pelo sujeito passivo, que pode ser considerado como toda a sociedade, uma vez que essa deve seguir as condições previstas nas normas que regulam essa relação e respeitar o bem alheio.

O direito real ou direito das coisas está previsto no artigo 1.225º do Código Civil¹, o qual diz:

Art. 1.225. São direitos reais:

- I – a propriedade;
- II – a superfície;
- III – as servidões;
- IV – o usufruto;
- V – o uso;
- VI – a habitação;
- VII – o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX – a hipoteca;
- X – a anticrese;
- XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII – a concessão de direito real de uso; e
- XIII – a laje.

¹ SCARPINELLA BUENO, Cássio. Novo Código de Processo Civil Anotado. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

Dentro dos itens apresentados no artigo acima, é possível subdividi-los e classificá-los nas seguintes categorias de direitos reais, quais sejam: (i) direito real sobre a coisa própria (propriedade); (ii) direito real sobre coisa alheia, o qual se subdivide em: (1) de gozo/fruição, no qual o indivíduo pode usufruir-se do bem sem possuir a propriedade deste, tais como, com a servidão, uso, usufruto, entre outros; (2) de garantia, na qual há necessidade do cumprimento de uma obrigação, podendo ser de hipoteca, anticrese, penhor e propriedade fiduciária e (3) de aquisição, na qual é manifestada a intenção de aquisição e venda do bem, como, por exemplo, no contrato de compromisso de compra e venda ou de permuta com ou sem torna em dinheiro.

Compreende-se estudando algumas doutrinas que a aquisição da propriedade se dá por meio de: (i) registro, (ii) acessão, (iii) usucapião, (iv) posse-trabalho, (v) direito hereditário e (vi) casamento.

A aquisição do imóvel pelo registro se dá por meio do registro do respectivo título aquisitivo junto ao Oficial de Registro de Imóvel correspondente, atuando como uma forma de torna pública a transferência da titularidade sobre o bem imóvel, passando o novo titular a deter de todos os direitos e obrigações sobre o bem.

É nesse sentido que leciona o professor Luiz Antônio SCAVONE² (2018, p.05): “Em razão da publicidade atribuída pelo registro, o titular de um direito real passa a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja, o seu direito, que recai, assim, sobre toda a coletividade”.

De acordo com o artigo 108º do Código Civil, os imóveis com valor inferior a trinta vezes o salário mínimo vigente a época não depende de escritura pública, lavrada por tabelião.

Neste caso, por se tratar propriamente de direito real recaindo sobre a propriedade, fica estabelecido que é proibido impedir ou perturbar o titular de utilizar o seu bem imóvel (propriedade), diferenciando-se do direito pessoal.

Tratando-se de bens imóveis (propriedade), o direito pessoal pode se encontrado, como, por exemplo, nos contratos de compromisso de compra e venda,

² JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

nos quais não houve ainda uma apropriação direta do bem, mas, tão somente, uma promessa de compra e venda, a qual se não realizada pode gerar as partes o pagamento de perdas e danos ou de cláusula penal, correção monetária, juros e eventuais honorários advocatícios.

Ainda neste sentido, é facultado ao titular do direito real sobre o bem imóvel o direito de perseguir o bem, independente com quem este esteja, podendo ainda, apreende-la para exercer o seu direito real, como, por exemplo, utilizando-se de ação reivindicatória.

Aprofundando-se no tema da propriedade, é necessário primeiro ressaltar que não há no Código Civil qualquer definição de propriedade, considerando-se sem conceito único e imutável, porém, antigamente, a propriedade era definida como o poder completo sobre determinado bem, conforme leciona Roberto Senise LISBOA³:

Propriedade é o poder completo sobre determinada coisa. Trata-se a propriedade de direito real que vincula a coisa a um sujeito de direito. Clóvis Beviláqua define a propriedade como o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida psíquica e moral. (Rio de Janeiro, 2009, p. 35)

Contudo, com o passar dos anos, e visando sempre observar a função social da propriedade, a definição de “poder completo sobre determinada coisa” não pode ser mais considerada como certa, uma vez que o poder absoluto e ilimitado sobre a propriedade não pode mais se sobrepor ao interesse social da coletividade.

Além disso, por sofrer inúmeras alterações no decorrer dos anos, a propriedade pode ser definida como a maior extensão do direito real sobre determinada coisa, prevista no ordenamento jurídico.

Para entender melhor essas alterações no decorrer dos anos, é necessário detalhar os aspectos históricos do direito de propriedade, sendo, assim, salienta-se que o direito de propriedade existe desde os primórdios da civilização humana, considerado como um pilar para existência da sociedade.

³ LISBOA, Roberto Senise. Manual de Direito Civil: Direitos Reais e Direitos Intelectuais. 06^a ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2009.

Antes do século VI, romano, a propriedade era vista com o caráter absoluto ao titular, ou seja, o titular tinha o pleno direito da propriedade, podendo lhe fazer uso da maneira que lhe melhor aprouvesse.

Após esse período foi que as transformações começaram a ser feitas quanto ao caráter social da propriedade. Essas modificações se deram início pelo “direito de reciprocidade” entre os proprietários, sendo que cada titular deveria manter o mesmo respeito que o outro titular tinha pela sua propriedade.

Além da transformação citada acima, a advogada Priscila Ferreira BLANC⁴ entende que foi durante esse período romano que surgiram as modalidades de usar, gozar e dispor-se do bem, conforme abaixo:

São originários dessa época os mais famosos atributos do domínio: jus utendi, jus fruendi e jus abutendi, respectivamente, as faculdades de o proprietário usar, gozar e dispor livremente de seus bens. (Curitiba, 2007, s.p)

Contudo, mesmo após essas modificações, o direito romano não dispunha na sua legislação de uma definição concreta de propriedade, e, por esse motivo, como o Brasil baseou-se no direito romano, a definição de propriedade não foi atribuída no Código Civil de 2002.

Sendo assim, a melhor definição de propriedade pode ser encontrada no artigo 1228, do Código Civil, que detalhas as atribuições da propriedade como: (i) gozar ou fruir, sendo a faculdade de retirar/perceber, de forma econômica, os frutos e produtos do bem, como, por exemplo, os alugueis recebidos pelo aluguel de um imóvel (rendimentos), (ii) reaver, sendo o direito de reaver o bem imóvel de quem o detém ou possua de forma injusta (iii), usar, sendo a faculdade ao titular de usar ou não usar o bem imóvel, não podendo alterar a sua substância e (iv) dispor, incluindo os atos de doar, vender, alienar fiduciariamente, hipotecar, entre outras.

Visto isto, se faz importante mencionar que caso o titular do imóvel detenha de todos os atributos citados acima, ele é considerado como detentor pleno do bem, o que é denominado como princípio da consolidação, enquanto o princípio do desmembramento é quando o titular do imóvel não detém de todos os atributos, como, por exemplo, na hipótese de usufruto do imóvel, sendo que o direito de usar e

⁴ BLANC, Priscila Ferreira. Plano diretor urbano & função social da propriedade. 1^a ed. Curitiba: Juruá, 2007.

gozar são do usufrutuário, ficando o titular apenas com o direito de dispor e reaver o imóvel. Encerrando-se o usufruto, os atributos voltam ao titular, encaixando-se novamente no princípio da consolidação.

Essas atribuições são importantes para definir melhor as situações, como, por exemplo, no caso de ação renovatória, que será abordada nos capítulos a seguir, em que o locatário tem direito de pedir a renovação compulsória da locação, independentemente da vontade do locador, visando manter o seu ponto comercial.

Os atributos acima são considerados como uma das características da propriedade, denominada como direito elásticos, ou seja, a possibilidade de distender e contrair os seus atributos, baseando-se nos princípios da consolidação e desmembramento.

Além dessa característica, temos na propriedade: (i) a plenitude, que é o direito que permite que ao titular faça com o imóvel o que bem lhe apropriar. Lembrando sempre que a plenitude não deve ser considerada como uma característica ilimitada, uma vez que o interesse público deve ser considerado em relação à propriedade, (ii) exclusividade, sendo que o direito de um titular excluirá o direito de outro indivíduo sobre determinado bem, com a exceção dos condomínios, no qual cada condômino é proprietário de sua parte do bem, (iii) irrevogabilidade ou perpetuidade, uma vez que o direito de propriedade só acaba por vontade do titular ou por disposto legal, (iv) é um direito fundamental, previsto pelo artigo 5º, inciso XXII e XXIII da Constituição Federal, e, por fim, (iv) absoluto, porém como já citado neste trabalho, ele não é uma característica ilimitada, tendo em vista o dever de observar o interesse coletivo, como, por exemplo, com relação a função social dada a propriedade.

Neste sentido, o direito de propriedade possui algumas restrições, como, por exemplo, a proibição do abuso do direito de propriedade, prevista no artigo 187º do Código Civil, não podendo uma das partes, ao exercer um direito, prejudicar a outra parte, observando a obrigação do titular do imóvel de respeitar o direito da coletividade, bem como a obrigação da coletividade de respeitar o direito do proprietário. Além disso, a Constituição Federal enaltece que o proprietário deve seguir o princípio da já mencionada função social.

Leciona José Afonso da SILVA⁵, que a função social adentra as atribuições da propriedade:

Enfim, a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens. Mas é certo que o princípio da função social não autoriza a suprimir, por via legislativa, a instituição da propriedade privada. (São Paulo, 1999, p. 275)

Por fim, é importante voltar ao assunto da aquisição e mencionar alguns princípios que norteiam essa relação, como: princípio da prioridade, que garante ao primeiro que protocolizar o título a preferência com relação aos demais; princípio da especialidade, que prevê que cada imóvel deve ter uma descrição única, por meio do número da matrícula; princípio da publicidade, já citado, no qual possibilita a qualquer pessoa a consultar as matrículas dos imóveis e princípio da continuidade, no qual se refere ao manter o registro de uma forma que constitua uma cadeia dominial.

Ainda acerca da venda de imóvel, outro ponto significativo é a necessidade da anuênciam do marido ou da mulher para a venda do imóvel. Ressalta-se que essa condição de anuênciam está condicionada ao regime de casamento dos eventuais vendedores do imóvel.

O artigo 1.647º do Código Civil norteia que a anuênciam do marido ou mulher não é mais exigida no caso de casamento por regime de separação total de bens ou no regime de participação final nos *aquestos*. Essa alteração foi feita para ser considerada a partir de 2003, período que até então, exigia a anuênciam do cônjuge em qualquer hipótese de regime, sendo, assim, a condição de não anuênciam só é aplicada para casamentos que ocorreram a partir de 11 de janeiro de 2003.

Essa autorização do cônjuge é necessária para evitar problemas no momento da venda do imóvel, e, caso ela não seja feita, dentro das novas condições de exigência, o negócio será passível de anulação, devendo esta ser solicitada pelo cônjuge que não autorizou a venda do imóvel.

⁵ SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 16º Ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

2.2. Locação de Imóveis Urbanos

Nos dias de hoje é quase certo dizer que a locação é uma das modalidades de contrato mais utilizada pelos indivíduos, ficando atrás apenas do contrato de compra e venda. Assim, a locação é considerada como um contrato, no qual uma das partes fornece a outra parte, por meio de pagamento, o uso e gozo de um bem de sua propriedade, durante um prazo acordado pelas partes.

A doutrina brasileira se divide em duas correntes no que concerne a locação, sendo a primeiro que se refere à possibilidade de locação de bens e a locação de serviços, incluindo a locação de coisas infungíveis, de prestação de um serviço (locação de serviço) ou a execução de algum trabalho determinado (empreitada), enquanto a segunda se refere à possibilidade de locação apenas de coisas fungíveis, prevalecendo no ordenamento jurídico brasileiro à primeira doutrina.

Embora existam as doutrinas citadas acima, é importante lembrar que a locação não se aplica para coisas substituíveis, ou seja, não se aplica para aquelas coisas que podem ser exauridas, como, por exemplo, com água, energia elétrica, gás, entre outras.

Neste sentido, se aprofundando na locação imobiliária, esta é considerada como contrato que tem como objeto o fornecimento de um imóvel, por um período determinado a outrem, por meio de remuneração denominada como aluguel.

A relação entre locatário e locador, sendo o primeiro quem loca o bem e o segundo o proprietário do bem, é considerada neste caso como bilateral, uma vez que ambas as partes possuem obrigações para manter o negócio firmado.

A obrigação citada acima é: (i) do locador de fornecer o imóvel, pelo tempo acordado ao locatário e (ii) do locatário de realizar o pagamento dentro do prazo acordado pelo fornecimento do imóvel e de seus eventuais encargos. A locação de imóveis urbanos pode ser para o uso do imóvel residencial, não residencial ou comercial.

Assim, a locação é caracterizada da seguinte maneira: (i) onerosidade, na qual há a obrigação do pagamento de remuneração pelo fornecimento do imóvel ao

locatário, (ii) contratualidade, uma vez que tem natureza jurídica contratual, como, por exemplo, natureza bilateral, onerosa, consensual, entre outras, (iii) execução continuada, no qual há continuidade do contrato até o término da locação, (iv) cessão temporária de uso e gozo do imóvel e (v) presença das partes intervenientes (locador e locatário).

A locação de imóveis urbanos é regulada pela Lei 8.245/1991, denominada como a Lei do Inquilinato, a qual vale como norma de ordem pública, uma vez que não pode ser afastada, mesmo por meio de cláusulas contratuais estabelecidas pelas partes nos contratos.

É importante ressaltar que o Código Civil nos seus artigos 565º a 578º, 593º a 609º e 610º a 626º, trata da locação de bens móveis e imóveis, de serviços e na modalidade empreitada, ficando responsável por regular as locações que não são regidas pela Lei do Inquilinato.

Ressaltando a importância da Lei do Inquilinato, o magistrado Carlos Alberto de Sá DUARTE⁶ opina:

A Lei Federal 8.245, de 18.10.1991, sob minha óptica, veio pacificar o mercado de locações, pondo termo, de modo que reputo satisfatória, ao conflito que existia entre locadores e locatários, sobretudo nas locações de finalidade residencial. Os primeiros, ávidos, pela retomada de imóvel locado, como forma de pressionar os últimos à obtenção de melhor renda, amarrados que estavam a uma lei que mais era benéfica aos inquilinos. (São Paulo, 2004, p. 27)

Cumpre ressaltar que a Lei do Inquilinato não abrange nas suas hipóteses de contrato de locação: as vagas autônomas de garagem, espaço para publicidade, leasing, apart-hoteis, no qual são reguladas pelo Código Civil e os imóveis da União, Estados, Municípios, suas autarquias e fundações, pelos Decretos 9.760 de 1946 e 6.874 de 1944.

Ainda, de acordo com professor Luiz Antônio SCAVONE⁷, a locação de imóveis urbanos é classificada em:

⁶ CASCONI, Francisco Antônio; AMORIM, José Roberto Neves. Locações: Aspectos Relevantes. [s.e]. São Paulo: Método, 2004;

⁷ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

Assim, a locação predial urbana classifica-se em:

- a) *Residencial*: destinada a residência e celebrada com pessoa física.
- b) *Empresarial*: que é aquela passível de ação renovatória. Possui fundo de comércio protegido por ter fonte no contrato celebrado entre o locador e um empresário. Segundo Fran Martins, o empresário é a pessoa, natural ou jurídica, que, *profissionalmente exercita atos de intermediação e prestação de serviços com o intuito de lucro*. Os requisitos para que se configure um empresário são: a) intermediação; b) habitualidade.
- c) *Não residencial*: cujo critério é uma conjugação do polo ativo da relação jurídica locatícia com o objeto locado. Com efeito, a locação será assim classificada se tiver por objeto um imóvel destinado à habitação, cujo locatário seja pessoa jurídica, empresário ou não. Da mesma maneira serão classificadas as locações entre sociedades simples ou mesmo entre pessoas físicas, no caso de locação de imóveis que não se destinem à residência, v.g., um escritório de advocacia. Também são classificadas desta forma as locações que poderiam ser consideradas empresariais mas não preenchem os requisitos da ação renovatória.
- d) *Mista*: na qual o critério definidor será da preponderância da destinação.
- e) *Para temporada*.
- f) *Em lojas de shopping Center*. (São Paulo, 2018, p.1209)

Essa classificação pode ser comprimida em apenas três, quais sejam: locação residencial, locação empresarial e locação não residencial, uma vez que as últimas três são consideradas como subespécies das três primeiras.

Fazendo um paralelo com relação à citação do professor Luiz Antônio Scavone Junior⁸ sobre a expressão usada por ele como “locação predial urbana”, é importante mencionar que esta vinha sendo ministrada pela doutrina e jurisprudência desde o surgimento da Lei 1.300 de 1950, e tem a finalidade de diferencia-se de “imóveis rurais”, a definição de “imóveis rurais” pode ser encontrada no artigo 4º do Estatuto da Terra (Lei 4.504 de 1964).

De acordo com os doutrinadores Oswaldo OPITZ e Silvia OPITZ não é a situação do imóvel que define se deve ser caracterizado como imóvel urbano ou rústico, mas sim, a sua destinação, conforme detalha Paulo Restiffe NETO e Paulo Sérgio RESTIFFE⁹:

⁸ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018;

⁹ NETO, Paulo Restiffe; RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação: Questões Processuais e Substanciais. 5ª ed. Malheiros Editores: São Paulo, 2009.

Por isso, assiste a razão a Oswald Opitz e Silvia Opitz quando afirmam que não é a situação do imóvel que qualifica o prédio em rústico ou urbano, mas a finalidade natural que decorre de seu aproveitamento, dando-se a distinção mais pelo uso, a qualidade do sujeito, a comodidade e a destinação do prédio que pela localização, matéria e forma de qualquer edificação. Os prédios urbanos ou se destinam para fins residenciais ou a fins não-residenciais que não estejam abrangidos pelo conceito de “prédio rústico de destinação rural”, em sentido amplo, emprestado pelo Estatuto da Terra. (São Paulo, 2009, p.29)

Conclui-se, assim, que a Lei do Inquilinato norteia tanto os imóveis edificados quanto os não edificados, diferenciando-se apenas pela sua finalidade.

De toda forma, a expressão “locação predial urbana” acabou sendo substituída pela expressão “locação imóvel urbana” com o advento da Lei 8.245, tendo em vista que a expressão “imóvel” tem um caráter mais genérico, e, assim, pode abranger todos os imóveis que tenham as finalidades citadas pelo professor Luiz Antonio Scavone Junior, sem importar-se com a sua localização.

Retornando ao tema das normas que regularam e regulam a locação, inicialmente, quem ditava as condições da locação era o Código Civil de 1916, em sua parte especial dos contratos. Neste Código, a previsão era de reintegração de posse imediata, ao término do contrato de locação, evitando o esbulho do locatário referente de devolução do imóvel.

Diante das mudanças sociais na sociedade, foi necessária a criação das Leis 4.403, de 1921, 4.624 de 1922 e 6.649 de 1979, alterando questões como a prorrogação de vigência de forma automática do contrato, da não necessidade da posse do imóvel para reintegração de posse e da proibição da chamada “denúncia vazia”.

Com essas alterações e diante de uma crise imobiliária nos anos de 1980 é que foi criada a Lei do Inquilinato em 18 de outubro de 1991, que trouxe algumas novidades como a possibilidade de celebração de contrato por prazo mínimo de 30 meses, possibilidade de retomar o imóvel com o término do contrato, as condições do despejo, proteção ao “ponto comercial”, entre outros.

A Lei 8.245 se manteve regulando a locação até 2009, ano em que surgiu a Lei 12.112, que veio para adaptar socialmente a Lei do Inquilinato as condições da época, bem como para corrigir algumas imperfeições desta lei, como, por exemplo,

alterações como: (i) inclusão da disposição expressa acerca da extensão das garantias até a entrega da chave do imóvel, mesmo na hipótese de prorrogação do contrato por prazo indeterminado; (ii) possibilidade de devolução do imóvel pelo locatário, mediante o pagamento de multa estipulada pelas partes, entre outras; (iii) simplificou e acelerou o processo de retomado dos imóveis nas ações de despejo e (iv) possibilidade de exigir a substituição do fiador ou nova garantia se este ingressar no regime de recuperação judicial ou falência, estiver ausente, insolvente ou interditado, entre outras modificações.

Nota-se que as novas alterações trazidas pela Lei 12.112 foram e estão sendo cada vez mais bem aceitas pelo mercado imobiliário, uma vez que tais alterações trouxeram uma maior segurança jurídica às partes dos contratos de locação, restando por alavancar as negociações imobiliárias.

Por fim, antes de adentrar nas ações locatícias, é importante mencionar três temas que cercam a locação de imóveis, sendo o primeiro a sublocação, que pode ser explicada pela cessão de um imóvel feita pelo locatário, denominado neste caso como sublocador, a uma terceira parte que não faz parte do contrato principal. Esta terceira parte é denominada como sublocatário e terá o direito ao uso e gozo do imóvel, mediante o pagamento de aluguel, por determinado tempo ou não.

São pressupostos da sublocação: (i) contrato de locação em trâmite; (ii) sublocador, deve ser o locatário de um contrato de locação principal e (iii) cessão do direito de uso e gozo do imóvel pelo locatário ao terceiro, mediante pagamento e se limitando ao direitos e obrigações previstos no contrato original.

O último pressuposto refere-se à impossibilidade do locatário (sublocador) de ampliar os direitos já previstos no contrato principal, devendo este seguir estritamente o que foi acordado no contrato de locação principal.

A sublocação somente será válida com a anuência expressa do locador, sob pena de incorrer nas infrações previstas na Lei do Inquilinato, bem como de sofrer despejo do imóvel sublocado.

No caso da sublocação, o sublocatário tem responsabilidade subsidiária em face do que dever ao sublocador, na hipótese deste ser acionado pelo locador para o pagamento dos alugueis e encargos devidos. Assim, de acordo com a doutrina o sublocatário não tem nenhuma relação jurídica com o locador, salvo na

hipótese de inadimplência, no qual o sublocatário fica obrigado ao pagamento dos valores devidos e não pagos pelo locatário (sublocador), mas limitando-se sempre, ao valor que este deve. Caso o sublocatário já tenha feito o pagamento ao locatário, este deverá comprovar o devido pagamento.

Caso o locador tenha interesse na venda do imóvel, o direito de preferência deve ser exercido primeiro pelo sublocatário e posteriormente pelo locatário. Caso tenha mais de um sublocatário, o direito caberá a todos, sem qualquer diferenciação entre eles.

O segundo tema é o aluguel, sendo que a Lei do Inquilinato, nos seus artigos 17º a 21º, regula todas as condições referentes ao valor do aluguel, reajuste, possibilidade de pagamento antecipado, como, por exemplo, na hipótese de locação temporária, entre outros pontos.

Vale mencionar que a Lei proíbe a exigência de pagamento antecipado dos aluguéis, com ressalva nas hipóteses de locação temporária ou no caso de locação firmada sem garantia, sob pena de incorrer nas contravenções penais do artigo 43º, inciso III da Lei do Inquilinato. Não há nenhuma vedação com relação à disponibilização de cheques para depósito na data dos vencimentos dos aluguéis.

Assim, conclui-se, que, quando há garantia prevista no contrato de locação, o locador poderá cobrar o aluguel somente após o término do mês de uso do imóvel, enquanto no caso de contrato sem garantia, o locador poderá cobrar o aluguel até o sexto dia útil do mês a vencer.

Como mencionado anteriormente, a sublocação não pode ultrapassar os limites impostos pelo contrato principal, e, sendo assim, o valor de aluguel pago pelo sublocatário não pode ser maior do que o previsto no contrato principal, ou seja, a relação de sublocação não pode gerar lucro ao locatário. Isso também inclui as sublocações multifamiliares, na qual o sublocador não pode cobrar valor que exceda o dobro do valor do contrato principal.

Com relação ao atraso de pagamento dos aluguéis e eventuais encargos, é de praxe do mercado no setor imobiliário a aplicação da multa entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária, contada da data de vencimento do débito. Lembrando que o valor da multa pode ser convencionado pelas partes do contrato.

E o último tema, é as benfeitorias realizadas nos imóveis locados, que podem ser consideradas como toda a modificação na coisa, com a finalidade de melhorá-la conservá-la, ou embelezá-la, possuindo três espécies que são regidas pelo artigo 96º do Código Civil¹⁰, que segue:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

1º. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

2º. São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

3º. São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Assim, são voluptuárias as benfeitorias como obras de jardinagem, decoração ou alterações na estética do bem, já nas úteis temos como exemplo o fechamento de uma varanda ou uma construção de garagem, entre outras, e nas benfeitorias necessárias encontram-se a substituição de sistema hidráulico ou elétrico danificados, reparo no telhado, entre outros.

O artigo 35º da Lei do Inquilinato estabelece que o locatário deve ser indenizado pelo locador nas hipóteses de (i) benfeitorias necessárias, realizadas pelo locatário e (ii) benfeitorias úteis, aprovadas pelo locador, permitindo o direito de retenção.

Há no ordenamento jurídico uma polêmica com relação à renúncia pelo direito a indenização prevista no artigo citado acima, uma vez que o texto legal fala da possibilidade de indenização “salvo disposição em contrário”. Essa possibilidade de renúncia a esse direito vem sendo reiterado pelo STJ, uma vez que há a compreensão da aceitação da renúncia pelo locatário.

Outra polêmica que norteia as benfeitorias, é com relação à fixação de novo valor de aluguel no caso de eventual ação revisional ou renovatória, prevalecendo a posição do dever de inclusão do valor pelas benfeitorias no imóvel, uma vez que as benfeitorias passam a incorporar o bem e são consideradas como acessório do bem principal (imóvel).

¹⁰ Associação dos Advogados de São Paulo. Código Civil – Coleção de Bolso. 16ª ed. [s.ed]: São Paulo, 2019.

Todavia, uma parte da doutrina não concorda com tal posicionamento, tendo em vista que tem como argumento que a inclusão de benfeitorias implicaria em favorecer o locador, enriquecendo-o indevidamente.

2.3. Garantias da Locação

É sabido que para a locação de imóveis urbanos, o locador do imóvel pode requerer ao locatário uma garantia que assegure o cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato de locação, como, por exemplo, para assegurar o pagamento dos aluguéis e eventuais encargos.

Neste sentido define o professor Luiz Antônio SCAVONE¹¹:

A garantia pode ser definida como a declaração convencional ou legal que se presta a proteção e acautelamento de uma obrigação pré-constituída, de caráter pessoal, ou real, e que beneficia o credor no caso de inadimplemento do devedor. São exemplos: aval, penhor, hipoteca, fiança, depósito, anticrese, etc. (São Paulo, 2018, p.1.315)

Essas garantias são conhecidas como “Garantias da Locação” e podem ser encontradas no artigo 37º e seguintes da Lei 8.245, as quais são divididas nas seguintes espécies: (i) fiança, (ii) caução, (iii) seguro de fiança locatícia e (iv) cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, as quais serão detalhadas abaixo.

Vale citar que essas são as únicas espécies de garantia da locação, não sendo possível, com base na Lei do Inquilinato, solicitar mais de uma garantia ao locatário. Como já mencionado, por se tratar de uma lei de ordem pública, as questões citadas devem ser estritamente observadas pelas partes da locação.

Caso o locatário forneça ao locador dois tipos de garantia, a segunda garantia será considerada nula, mesmo que essa segunda tenha sido estabelecida em documento separado.

Uma minoria doutrinária acredita na possibilidade de estabelecer dois tipos de garantia para obrigações diferentes do contrato, como, por exemplo, fiança para os aluguéis e caução para os encargos, o que não parece ser muito aceito,

¹¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

uma vez que ainda poderia enfrentar as penas previstas no artigo 43º da Lei do Inquilinato.

Conforme já citado, a garantia é considerada como acessória em face da obrigação principal do contrato de locação, ou seja, uma vez que o contrato de locação seja nulo, a garantia passa a não existir mais. Alguns doutrinadores como Pontes de Miranda, acreditam que há possibilidade do locador e locatário de alterar essa condição.

Vale lembrar-se da exceção à regra estabelecida acima, nos casos de nulidade por incapacidade do contratante principal, na qual a fiança permanecerá para a quitação de eventuais débitos.

Antes de detalhar cada espécie de garantia, é válido ressaltar que as garantias são válidas até a entrega da chave pelo locatário ao locador, salvo se houver alguma disposição contrária no contrato de locação.

Define-se fiança, como uma espécie de garantia do contrato de locação, na qual o indivíduo (o fiador) se obriga a garantir com seu próprio patrimônio, obrigação assumida pelo devedor principal do contrato de locação, assim, caso este não cumpra com a referida obrigação, o fiador deverá arcar com os valores devidos.

Esta espécie de garantia é vista como de natureza pessoal, uma vez que se verifica a confiança entre as partes que firmam esse tipo de relação. Além disso, a fiança tem natureza jurídica de contrato acessório e subsidiário, uma vez que depende do cumprimento das obrigações de um contrato principal.

Assim, a existência da fiança fica relacionada com o contrato principal, sendo que, uma vez que seja declarada a nulidade do contrato principal, a fiança estipulada não terá mais finalidade, extinguindo-se por si só, ressalvada nos casos de nulidade por incapacidade pessoal do devedor, com exceção dos casos de mútuos feito a menores.

Por ter caráter acessório, é possível que a fiança tenha valor inferior a obrigação apresentada no contrato principal, porém nunca se admite uma interpretação extensiva da fiança, ou seja, só é assegurado pelo fiador, aquilo que foi acordado por escrito por este, conforme descrito na Súmula 214 do STJ, que diz “o fiador não responde por obrigação resultante de aditamento ao qual não assumiu”.

Ainda, verifica-se que a fiança é considerada como um contrato unilateral, sendo que, somente é atribuída obrigação ao fiador (relação fiador e parte devedora do contrato principal). Lembrando, que, a fiança obrigatoriamente deve ser feita por escrito, seja por instrumento público ou particular, no corpo do contrato principal ou em documento separado.

Para se tornar fiador, o indivíduo deve observar as condições impostas pelo locador, como, por exemplo, (i) comprovação de renda, (ii) não ter o nome inscrito em órgãos de proteção ao crédito e/ou ter uma propriedade, quitada e livre de dívidas ou bloqueio judicial, na mesma cidade e no nome do fiador, que possa assegurar o contrato principal, entre outras.

Ainda, para ser fiador é necessária, a outorga marital, já mencionada neste trabalho, sendo considerada como a anuência do cônjuge para que o outro seja fiador e garantidor do contrato de locação. A anuência do cônjuge não o transforma em fiador, devendo, para que isto ocorra, que este assine o contrato de locação como também como fiador.

A falta de outorga do cônjuge foi um assunto debatido pela jurisprudência, uma vez que se questionava se seria um ato passível de nulidade ou anulação, e com o advento do Código Civil esclareceu-se que, nesses casos, o ato pode ser anulável, devendo tal pedido de anulação ser feito pelo cônjuge que não autorizou a fiança.

A súmula 332, do STJ garante que se o cônjuge que não autorizar a fiança solicitar a anulação desta, terá a sua anulação por inteiro, ou seja, não podendo ser anulada apenas uma parte dela, tornando a garantia assegurada pela fiança como ineficaz.

Ainda, não há necessidade de autorização do cônjuge na hipótese de casamento por regime de separação total de bens, desde que o casamento tenha sido celebrado após o início de vigência do Código Civil de 2003.

O STJ permitiu a fiança prestada durante a união estável, sem anuência da outra parte, conforme relata o ministro Luís Felipe SALOMÃO¹²:

¹² Recurso Especial nº 1.299.894 (2014), Ministro Luís Felipe Salomão, para Acórdão do STJ, julgado em 25/02/2014.

é por intermédio do ato jurídico cartório e solene do casamento que se presume a publicidade do estado civil dos contratantes, de modo que, em sendo eles conviventes em união estável, hão de ser dispensadas as vêniás conjugais para a concessão de fiança.

Ainda, com base no artigo 829º, do Código Civil, a fiança possui efeito de benefício de ordem, no qual o fiador pode requerer que os bens do locatário sejam utilizados para pagar o débito antes do seu e efeito solidário entre os co-fiadores.

Contudo, o Código Civil permite a renúncia do efeito solidário ou o benefício da divisão, que se comprehende pelo dever de cada fiador de arcar com uma parte do débito (proporcional), sendo que tais renúncias e benefícios devem constar no contrato de locação ou documento assinado pelo fiador, ainda, há opção de renúncia ao efeito de benefício de ordem, caso o locatário seja insolvente ou falido.

Caso ocorra o falecimento do fiador, mesmo com autorização do cônjuge, a fiança será extinta, não tendo seus sucessores qualquer obrigação com relação à garantia dada, até a data de falecimento do fiador. Caso o cônjuge faça parte do contrato, este permanecerá como fiador do contrato.

No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o locador poderá solicitar, mediante notificação ao locatário, um novo fiador para assegurar o contrato ou que seja apresentada outra forma de garantia pelo locatário.

Observa-se, que, caso o locatário venha a falecer no curso do contrato de locação, o fiador poderá se desvincular da fiança, caso notifique o locador no prazo de 30 (trinta) dias, e caso não o faça dentro desse prazo, o fiador será considerado como garantido do contrato daquele que ficou no lugar como locatário.

Além disso, a Lei de Inquilinato trouxe uma alteração muito relevante para o mercado imobiliário, uma vez que transformou o bem de família, até do fiador, como impenhorável. Antes dessa lei vigorava neste tema a Lei 8.009 de 1990, a qual permitia a penhora do bem de família.

Movendo-se para a segunda espécie de garantia locatícia, a caução uma forma de garantia na qual o locatário dá dinheiro ou bens para assegurar eventuais

débitos no decorrer do curso do contrato de locação, conforme indica o juiz Luiz Antônio Rodrigues da SILVA¹³:

O termo *caução*, que em sentido amplo abarca a fiança (caução fidejussória) e seu seguro, tem o significado, na Lei 8.245, de *garantia real* – em contraposição às outras duas, que são *pessoais* -, ou seja, de garantia incidente sobre coisas, móveis ou imóveis (art. 38), podendo ela constituir direito real (penhor, hipoteca ou anticrese) ou não, como ocorre na hipótese, aliás ordinária, de simples depósito em dinheiro. (São Paulo, 2004, p.150)

A caução se divide em três subespécies, sendo: processual, a qual decorre do poder geral de cautela e contracautela nas liminares em medidas de urgência de natureza cautelar; legal, como, por exemplo, aquelas previstas nos artigos 1.280º e 1.400º do Código Civil e 678º, parágrafo único, do Código de Processo Civil, entre outras ou convencional, como, por exemplo, a convencionada pelas partes nos contratos de locação.

Observa-se que a caução convencional pode ser dada tanto para bens móveis quanto para bens imóveis, sendo mais comum a caução dada em dinheiro nos contratos de locação. Além disso, a Lei do Inquilinato classifica a caução em real (penhor, hipoteca, anticrese) e fidejussória (fiança).

A caução dada em dinheiro não pode superar o valor de 03 (três) aluguéis e pode ser oferecida tanto pelo locatário quanto por terceiros, conforme previsto na Lei do Inquilinato. Contudo, embora o valor seja dado em garantia, esse montante continua sendo do locatário ou do terceiro que forneceu o dinheiro, uma vez que ao final do contrato, não havendo qualquer descumprimento contratual, o valor retornará para o locatário ou terceiro.

Lembrando que, o locatário, ao fornecer como garantia o único imóvel que possui, pode colocar em risco a garantia, tendo em vista que este imóvel pode ser considerado como bem de família, conforme artigo 1º da Lei 8.009 de 1990. Entretanto, tem se visto que na maioria dos casos, a questão de bem de família é afastada pelo judiciário, uma vez que o próprio proprietário, por mera liberalidade, forneceu o bem como garantia.

¹³ CASCONI, Francisco Antônio; AMORIM, José Roberto Neves. Locações: Aspectos Relevantes. [s.e]. São Paulo: Método, 2004.

É possível requerer, tanto pelo locador quanto pelo locatário, o reajuste do valor da caução, uma vez que o valor da caução é dado com base no valor do aluguel vigente a época. Assim, se houver reajuste no valor do aluguel, as partes podem solicitar o reajuste da caução para que o valor siga de acordo com o principal.

O valor dado em garantia deve ser depositado em conta poupança em nome do locador e do locatário, e, no final do contrato de locação se não restituído ao locatário, pode o locador incorrer em apropriação indébita, uma vez que o valor continua sendo de propriedade do caucionante (locatário).

Com relação à apropriação ou penhora do valor dado em caução, é importante lembrar que mesmo que ocorra o inadimplemento do contrato, o locador não pode apropria-se ou penhorar o dinheiro imediatamente, devendo este propor ação específica para poder penhorar o valor dado em caução.

Já a terceira modalidade é o seguro de fiança locatícia, que está previsto no artigo 37º, inc III da Lei 8.245, definido como a substituição do fiador pelo seguro, garantindo ao locador o pagamento de aluguéis e encargos não pagos pelo locatário. Essa modalidade tem algumas vantagens como: abstém o locatário do constrangimento de obter um fiador, o locador pode receber os valores não pagos pelo locatário, sem a ação de despejo e oferecer segurança tanto para o locador quanto para as administradoras dos imóveis.

A regulamentação do seguro fiança foi estabelecida pela Circular 01 de 1992 da Susep (Superinteligência de Seguros Privados), que aprovou as condições do seguro e indicou as seguintes regras: (i) o seguro fiança deve ter como partes contratantes a seguradora, o segurado beneficiário (locador), o garantido (locatário) e a estipulante (caso de apólice coletiva em favor do segurado).

Vale mencionar que, embora a locação não seja norteada pelo Código de Defesa do Consumidor, a relação entre locatário e seguradora (nos contratos de seguro) tem a aplicação do CDC.

O seguro fiança tem a natureza jurídica de contrato de seguro, podendo dizer, ainda, que é uma modalidade de seguro de crédito. Além disso, as condições acordadas pelas partes no contrato de locação não atingem a seguradora, sendo

atingida apenas pelas condições do contrato de seguro (apólice), bem como não há possibilidade de solidariedade entre seguradora e locatário, como na fiança.

Para obter o dinheiro do seguro fiança no caso de inadimplemento é necessário que o locador tenha ajuizado ação de despejo ou pela imissão da posse do locador no imóvel, em decorrência do não pagamento dos aluguéis e/ou encargos. Assim, nota-se que o sinistro só é caracterizado pelo abandono do imóvel, decretação do despejo ou entrega da chave (amigável).

Em regra, o contrato de seguro tem a vigência de um ano, porém não há nenhuma proibição na lei da contratação do seguro para cobertura no período da locação, por isso, o contrato de seguro pode ser renovado enquanto durar o contrato de locação (mediante endosso).

Endosso, neste caso, é considerado como um aditivo ou suplemento da apólice de seguro, sendo a nomenclatura para o documento que altera ou renova a apólice de seguro. Vale mencionar que a renovação da apólice só pode ser recusada se for justificada.

A apólice de seguro tem cobertura para: a) básica: até trinta vezes o valor do aluguel e encargos legais; b) adicional relativo a multas e temporada no valor de 03 (três) vezes o aluguel mensal; e c) adicional relativo a danos ao imóvel no valor de 06 (seis) vezes o valor do aluguel.

Para alcançar a cobertura de sublocações, locação temporária, imóveis utilizados por hospitais e outros previstos no artigo 53º da Lei 8.245, bem como alterações nos valores dos aluguéis ou encargos e multas contratuais e danos causados ao imóvel é necessário o pagamento de prêmio adicional.

A apólice de seguro não abrange, por exemplo: (i) as vagas autônomas para estacionar veículos; (ii) aluguéis/encargos impugnados pelo locatário ou que não estão previstos no contrato; (iii) locações de bens públicos; (iv) locações feitas por associações culturais, benficiantes, sindicatos de classes, religiosos, desportivas, habitações coletivas e recreativas; (v) espaço destinado a publicidade; (vi) arrendamento mercantil; (vi) locação a empregado, entre outras.

Caso ocorra a morte do locatário, o seguro fiança poderá continuar a garantir o contrato de locação, desde que os sucessores do antigo locatário realizem o pagamento do prêmio.

Na hipótese de prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, a apólice deverá ser renovada e realizado o pagamento do prêmio.

De acordo com o item 3.3. da Circular citada, mesmo após o vencimento da apólice, os riscos nela estabelecidos permanecem cobertos até o término das obrigações do locatário (garantido).

Diante da hipótese de não pagamento dos aluguéis e encargos pelo locatário, o locador deve informar a seguradora e tomar as devidas providências (judiciais) no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena da perda do seguro.

Falando agora da última modalidade, tem-se a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Essa modalidade foi incluída no rol de garantias com a edição da Lei 11.196 de 2005, e disciplinada pela Instrução 432 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) de 2006.

Para isto, primeiro é preciso entender o que são as quotas do fundo de investimento, sendo considerada como uma fração ideal do patrimônio do fundo, que são caracterizadas como nominativas e escriturais.

Com a inclusão da cessão de quotas no rol de garantias, as instituições autorizadas pela CVM, passaram a constituir sob a forma de condomínio aberto fundos de investimentos que permitisse a cessão fiduciária das quotas com a finalidade de garantir o contrato de locação.

O registro da cessão fiduciária deve ser formalizado junto ao administrador do fundo, do titular das quotas, que pode ser o locatário ou terceiros, garantidor do contrato de locação, por meio de termo de cessão fiduciária e uma via do contrato de locação, ficando constituída em favor do credor fiduciário a propriedade resolúvel das quotas.

Assim, realizada a constituição da cessão fiduciária, as quotas ficam indisponíveis, inalienáveis e impenhoráveis, e a instituição financeira que faz sua administração passa a ser considerada como agente fiduciário.

Assim, caso ocorra à inadimplência pelo locatário, o locador poderá solicitar junto ao agente fiduciário a transferência das quotas no valor suficiente para quitação dos débitos. Ainda, caso a garantia pelas quotas não seja suficiente para quitação da dívida, o locador poderá ajuizar ação de despejo e ação própria para pleitear o pagamento da diferença.

2.4. Ação de Despejo

O artigo 5º da Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991) prevê que independentemente de qual for à razão para o término do contrato de locação, a ação do locador, não sendo ele necessariamente o proprietário do imóvel, para reaver o imóvel é a ação de despejo.

Assim, a ação de despejo pode ser considerada como uma ação específica, na qual o locador, por descumprimento ou não de alguma condição do contrato de locação, exige a desocupação do imóvel locado.

Neste sentido, Paulo Restiffe NETO e Paulo Sérgio RESTIFFE¹⁴ definem ação de despejo como:

Tem como objeto a retomada da posse de imóvel dado em locação, qualquer que seja o fundamento para o término da relação locatícia (art. 5º da Lei 8.245/1191); ou seja, a ação de despejo tem dupla finalidade: porque se despeja o locatário, com imissão do locador ou retomante na posse do imóvel retomado. (São Paulo, 2009, p.143)

Salienta-se que para a elaboração de petição inicial da ação de despejo é necessário seguir as condições previstas no artigo 319º do Código de Processo Civil e as condições peculiares da ação de despejo estabelecidas na Lei do Inquilinato, podendo ser proposta pelo locador, proprietário ou compromissário comprador do imóvel (legitimidade ativa) e legitimidade passiva pelo locatário, mesmo no caso de sublocação.

A lei específica os casos em que apenas o proprietário ou comissário comprador podem ajuizar a ação de despejo, e exige a comprovação de propriedade por meio de cópia atualizada da matrícula do imóvel.

Além das hipóteses de legitimidade passiva acima, o professor Luiz Antônio SCAVONE¹⁵, acrescenta as seguintes possibilidade:

- a) Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º): nesse caso, o proprietário – anterior nu-

¹⁴ NETO, Paulo Restiffe; RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação: Questões Processuais e Substanciais. 5ª ed. Malheiros Editores: São Paulo, 2009;

¹⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

proprietário – ou fideicomissário (em virtude da resolução da propriedade do fiduciário) que não anuíram na locação, serão legitimados para a propositura da ação de despejo.

b) Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art 8º): nessa eventualidade, o adquirente será legitimado ativo.

c) Ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59, § 1º, V): extinta a locação, também estará extinta a sublocação. Nesse caso, se o sublocatário for legítimo (consentido), mesmo sem ser parte no contrato de locação, será legitimado passivamente para a ação de despejo.

d) Ação de despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após a morte do locatário (arts. 11, I, e 59, § 1º, IV): para essa hipótese, legitimado passivo será aquele que permanecer indevidamente no imóvel, sem estar circunscrito na enumeração do art. 11, I (para locações residenciais).

e) Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênia conjugal por prazo superior a dez anos (art. 3º): aqui, o cônjuge, que não anuiu, estará legitimado à propositura da ação de despejo desde que ultrapassado o prazo de dez anos. (São Paulo, 2018, p.1.393)

Ainda, desde que devidamente assistido ou representado, pode o menor ser locador ou locatário de um imóvel, sendo obrigatória a manifestação do Ministério Público nos casos de ação de despejo envolvendo menores, exceto na hipótese da locação ser feita pelos pais dos proprietários (usufrutuários), a qual não é necessária a manifestação do Ministério Público.

Já o relativamente capaz pode ser legitimado em uma ação de despejo, se, inquirido pelo locador, e dolosamente declarar-se capaz ou ocultar sua idade.

Esta ação deve ser proposta por meio do procedimento comum, com exceção na hipótese de despejo para uso próprio do imóvel, conforme se verá neste trabalho, que pode ser ajuizada no Juizado Especial Cível, com base na Lei 9.099 de 1995.

A ação de despejo diferencia-se pela razão do término do contrato, sendo classificada em 02 (duas) formas, quais sejam: (i) por denúncia vazia – quando não há uma justificativa para a quebra do contrato, prevista no artigo 6º da Lei do Inquilinato e (ii) por denúncia cheia – quando há alguma justificativa para a quebra do contrato, como, por exemplo, por falta de pagamento do aluguel e/ou encargos.

Quando a denúncia vazia ocorrer em contratos prorrogados por prazo indeterminado, o locador notificará o locatário para que desocupe o imóvel dentro do período de 30 (trinta) dias, sob pena de ajuizar a ação de despejo.

Verifica-se, que, caso haja a previsão da possibilidade de denúncia vazia no contrato, o locador terá mais facilidade no momento de reaver o imóvel por meio de despejo, enquanto no contrato que não tenha tal previsão o locador pode encontrar um pouco mais de dificuldade, uma vez que a primeira opção não implica na condição de explicar/justificar o pedido de despejo e toda ação de despejo deve ser fundamentada.

A denúncia imotivada (vazia) somente é possível se se enquadrar nas condições previstas na lei, sendo denominada como “resilição unilateral do locador”, essas condições são denominadas como “denúncia vazia”.

Adentrando as questões processuais da ação de despejo é importante ressaltar que o valor da causa deve corresponder a 12 (doze) meses de aluguel, exceto no caso de locação residencial quando a desocupação for para uso próprio ou de descendente e/ou antecedente, em que o valor da causa será de 03 (três) salários mínimos.

Já no que concerne a competência, o foro competente será aquele no local do imóvel, ou seja, onde o imóvel está localizado, com ressalva nos casos em que as partes estabelecem foro diverso no contrato assinado (eleição de foro).

O novo código de processo civil trouxe algumas alterações com relação à forma de citar ou intimar, porém manteve, ainda, como modalidade principal a possibilidade de citar/intimar pelo correio, modalidade que também é prevista pela Lei 8.245, desde que previamente previsto no contrato de locação.

A ação de despejo cabe para todos os tipos de locação e tem como hipóteses de cabimento: (i) quando estipulado em contrato pelas partes, como, por exemplo, quando as partes estipulam um prazo para desocupação do imóvel e isto não é cumprido pelo locatário; (ii) quando houver o descumprimento ou infração legal do contrato; (iii) inadimplemento, ou seja, falta de pagamento dos alugueis e/ou encargos; e (iv) para realização de reparos urgentes determinados pelo poder público, que não pode ser executado com o locatário dentro do imóvel ou quando não é aceito pelo locatário.

Além dos cabimentos gerais citados acima, existem os cabimentos específicos para cada tipo de locação, sendo para locação residencial (art. 47 da Lei 8.245): (i) na hipótese de encerramento de contrato de trabalho vinculada com o imóvel locado, como, por exemplo, quando o imóvel é locado por uma empresa para residência de funcionário que venha de outro estado; (ii) se for para uso próprio (já citado acima) e (iii) se a vigência do contrato de locação ultrapassar o prazo de 05 (cinco) anos de forma ininterrupta.

Observa-se que a locação de garagem, que não tenha vinculação com qualquer unidade com finalidade urbana, terá como ação para retomada da garagem a ação de reintegração de posse.

Vale ressaltar que os imóveis de propriedade do Estado não são regidos pela Lei do Inquilinato, sendo submetidos ao Decreto 9.760 de 1946 e 6.874 de 1944, bem como da Lei 9.636 de 1998 e do Decreto 3.725 de 2001.

Com relação à obrigatoriedade de notificação do locatário para desocupar o imóvel, sua exigência se faz necessária para procedibilidade em algumas hipóteses de ação de despejo, previstas nos artigos 7º, 8º, 46º, parágrafo 1º, 47º, V, 56º, 57º e 78º da Lei do Inquilinato, sendo que deve sempre ser feita por escrito, de forma judicial ou extrajudicial, e que haja comprovação da sua entrega a outra parte, por meio de cartas, documentos, aviso de recebimento, etc, e contenha o prazo para desocupação do imóvel, contados da ciência do locatário.

Toda a vez que alguma das partes do contrato desejar encerrá-lo de forma unilateral, ou seja, quando ocorrer à denúncia, esta parte deve obrigatoriamente encaminhar notificação informando acerca do término do contrato, seja pelo locatário para informar que desocupará o imóvel durante o curso do contrato, pagando a multa estipulada ou pelo locador pedindo a desocupação.

Assim, para ajuizar uma ação de despejo é necessário comprovar que a parte notificou a outra com relação à desocupação do imóvel, e caso não o faça, o processo será extinto sem resolução do mérito.

Em nenhuma hipótese pode a notificação diminuir o prazo previsto em lei para a desocupação ou conceder prazo inferior daquele acordado pelas partes em contrato, ficando a parte obrigada a aguardar o término do prazo para ajuizar a ação de despejo.

A notificação deverá conceder ao locatário o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo no caso de despejo por alienação do imóvel, que terá como prazo 90 (noventa) dias e locações celebradas antes da Lei do Inquilinato, na qual o prazo será de 12 (doze) meses.

Ressalta-se, também, que nos casos de locação residencial firmadas verbalmente ou com prazo inferior a 30 (trinta) meses, a lei prevê o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, mas apenas após o prazo de 05 (cinco) anos de locação ininterruptos.

A notificação não é necessária nas hipóteses previstas nos artigos 13º, 14º, 15º, 16º, 46º, 47º, incisos I, II, III, IV, 55º, 56º, 57º e 59º, da Lei 8.245.

Mesmo no caso do locatário efetuar o pagamento do aluguel após a denúncia, este ainda terá que desocupar o imóvel e poderá sofrer uma ação de despejo.

A ação de despejo permite a liminar para desocupação do imóvel, desde que o locador preste caução no valor de 03 (três) aluguéis, dentro das seguintes hipóteses: (i) descumprimento de mútuo acordo, no qual é acordado por meio de documento específico o término do contrato de locação, prevendo neste documento um prazo para a desocupação do imóvel, o que não ocorre; (ii) em razão do encerramento do contrato de trabalho, quando o trabalho estiver relação com a locação do imóvel; (iii) finalização do término do prazo do contrato de locação temporária – a ação deve ser proposta no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do contrato; (iv) falecimento do locatário, sem sucessor legítimo; (v) na hipótese de permanência de sublocatário no imóvel, mesmo após o término do contrato do locador com o locatário; (vi) necessidade de reparação urgente do imóvel, ordenada pelo Poder Público, e que não pode ser executada com o locatário no imóvel; (vii) término do prazo para que o locatário apresente nova garantia ao locador, uma vez que a garantia anterior se extinguiu; (viii) término do prazo de locação não residencial – a ação deve ser proposta dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação informando sobre a retomada do imóvel; e (ix) falta de pagamento de aluguéis e encargos – essa hipótese somente será possível caso não haja garantia prevista no contrato.

Ressalta-se que essa caução de 03 (três) salários representa um valor mínimo, podendo o locatário, ora réu, solicitar o pagamento de um valor maior, em uma ação de indenização.

O pagamento da caução tem um caráter condicional de aplicabilidade para a propositura da ação. Assim, sem o pagamento da caução, o pedido de liminar de despejo não segue adiante, conforme julgado proferido pela 4º Câmara Cível de Campo Grande/MS¹⁶:

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPEJO – FALTA DE PAGAMENTO – TUTELA ANTECIPADA.

Para a concessão de tutela antecipada em ação de despejo por falta de pagamento faz-se necessário que seja comprovada a caução no valor equivalente a três meses do aluguel e a ausência de garantia no contrato de locação.

A liminar concederá a desocupação dentro de um prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação. Esta liminar não será concedida se o pedido de liminar vier cumulado com outro pedido.

No entanto, com o advento do novo Código de Processo Civil, algumas dúvidas foram abordadas com relação ao pedido de liminar nas ações de despejo, principalmente com relação à estabilização do despejo liminar, pela combinação dos artigos 304º do Novo Código de Processo Civil e 59, § 1º, da Lei 8.245, como, por exemplo, com relação se a estabilização atingirá tanto o despejo liminar requerido em caráter antecedente quanto no despejo liminar incidental.

Outro problema relevante com o novo advento do NCPC é a possibilidade ou não de pedir o despejo liminar por meio do procedimento de tutela antecipada em caráter antecedente, em que alguns doutrinadores acreditam que não há possibilidade de pedir, outros que sustentam que há possibilidade de pedir tutela de urgência com base em algumas situações previstas no artigo 59º da Lei e 8.245, outros que ressaltam que não há qualquer vedação para utilização da tutela de urgência, porém não sabem como funcionará a questão de estabilização nesses casos e outros, ainda, que acreditam na realidade que o despejo liminar deve ser pedido por meio de tutela de evidência.

¹⁶ Agravo de Instrumento nº 4011506-41.2013.8.12.0000, Relator Sr. Paschoal Carmello Leandro, para Acórdão da 4º Câmara Cível de Campo Grande/MS, julgado em 08/04/2014.

Com o pedido de despejo deferido pelo juiz na sentença, este determinará a expedição de mandado, ficando a parte com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel de forma voluntária e 15 (quinze) dias nas hipóteses previstas em lei, contando apenas os dias úteis a partir da data de intimação do réu. Caso o réu não desocupe o imóvel dentro do prazo indicado, o mandado expedido, contendo a ordem de despejo, será executado, com emprego de força, se assim necessário.

Em regra, a intimação será feita por um oficial de justiça, salvo se estabelecido a forma por correio no contrato de locação e se o réu estiver em local incerto, a qual será feita por edital. Caso o réu se recuse a receber a intimação, o oficial de justiça descreverá o ocorrido e dará por ciente o réu.

É possível pedir a execução provisória da sentença, por meio de petição com prestação de caução determinada na sentença pelo juiz, sempre observando os parâmetros legais, com exceção de algumas hipóteses do artigo 9º da Lei 8245, em que não é necessária a caução. Além disso, os recursos interpostos em face da sentença terão apenas efeito devolutivo, não existindo, portanto, o efeito suspensivo no caso de ação de despejo.

Caso o réu seja despejado do imóvel, e posteriormente seu recurso seja provido, a caução será utilizada para cobrir eventuais prejuízos do locatário, servindo como uma indenização. Caso ela não seja suficiente para cobrir todos os danos, o locatário deverá ajuizar ação de indenização e pleitear a diferença.

Caso a caução tenha sido dada em dinheiro, o locatário poderá fazer o levantamento do valor, porém se for feita por outros bens ou fiança, o locatário poderá executar o valor da caução indicado na sentença, verificando-se, portanto, que a caução não se limita ao depósito de dinheiro, podendo o autor da ação dar em garantia bens ou créditos.

Por fim, na execução definitiva, assim como na provisória, o prazo só terá início a partir da data de intimação, salvo nas hipóteses que não precisam de notificação, modificando-se conforme a opção de intimação, como, por exemplo, se feita pelo correio, ela começará a contar da juntada do aviso de recebimento aos autos, ou por oficial de justiça, na qual só começará a contar após a juntada do mandado nos autos do processo.

Embora não seja uma previsão legal, é costumeiro, realizar a intimação também aos sublocatários e demais ocupantes do imóvel.

Assim, ultrapassado o prazo para desocupação voluntária, o mandado será executado, por um oficial de justiça, e no caso de resistência do réu, o juiz poderá autorizar o emprego de uso de força e até de arrombamento, com auxilia da força policial.

2.5. Ação Renovatória

É sabido que uma das grandes preocupações dos empresários que vão locar imóveis para constituir seus estabelecimentos, ou seja, realizar uma atividade empresária no imóvel, é a possibilidade de término do contrato de locação, sem a renovação do contrato.

Assim, confere-se a importância de assegurar o ponto comercial de sua sociedade, incluindo também nesses casos as sociedades simples, que utilizam o estabelecimento para realizar suas atividades, uma vez que o ponto comercial é uma forma de angariar clientes e manter a clientela.

Neste sentido, o locatário pode, ao final do contrato de locação comercial, querer permanecer no imóvel, tendo em vista que já tem uma base sólida de clientes relacionados ao imóvel, e, ao mudar de ponto comercial, poderá sofrer uma grande perda de clientes e até de faturamento.

Em razão disso, a ação renovatória possibilita ao locatário de conseguir a renovação compulsória do contrato. Sendo assim, essa renovação pode ocorrer mesmo que o locador do imóvel não queira, ressalvada as hipóteses previstas em lei, que possibilitam o locador de retomar o imóvel.

A ação renovatória somente é possível para locação com fins comerciais, ou seja, não é possível ajuizar ação renovatória para a renovação de contratos residenciais, visto que ela tem o objetivo de auxiliar o empresário a manter seu ponto comercial.

É neste sentido que define o magistrado José Roberto Neves AMORIM¹⁷:

¹⁷ CASCONI, Francisco Antônio; AMORIM, José Roberto Neves. Locações: Aspectos Relevantes. [s.e]. São Paulo: Método, 2004.

A ação renovatória é utilizada para as locações comerciais, tendo como finalidades principais renovar o prazo, rever o valor locativo, eventualmente a periodicidade e o índice de reajuste, se houver defasagem, apesar de manter intactas as demais cláusulas do contrato, sendo nula aquela que venha a proibir a renovação ou a deixe sob livre escolha do locador. (São Paulo, 2004, p.118)

Para o ajuizamento da ação renovatória é necessário preencher os seguintes requisitos, de forma cumulativa, previstos no artigo 51º da Lei 8.245: (i) tenha celebrado contrato de locação por escrito e por prazo determinado; (ii) é necessário que o locatário esteja no imóvel pelo prazo mínimo de 05 (anos); (iii) o locatário deve ser empresário e (iv) que nos últimos 03 (três) anos a sociedade esteja no mesmo ramo de atividade.

Segue abaixo o julgado de 07 de abril de 2017 pela relatora Maria Lúcia PIZZOTTI para ilustrar o destacado¹⁸:

**APELAÇÃO – RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
COMERCIAL – CONTRATO ORIGINAL CELEBRADO POR PRAZO
DETERMINADO – CARÊNCIA DE AÇÃO**

A renovatória prevista no art. 51 da Lei 8.245/91 exige que o contrato a ser renovado tenha sido firmado por prazo determinado.
RECURSO DESPROVIDO.

Há que se falar que ainda que o locatário tenha no decorrer do contrato ficando temporariamente em mora por duas vezes dentro do período de 12 (doze) meses, este não perderá o direito de renovação.

O locatário tem o prazo decadencial de 06 (seis) meses até 01 (um) ano, contados do término do contrato de locação para ajuizar a ação renovatória, como, por exemplo, se o contrato termina em 01/12/2018, a ação deve ser ajuizada entre 01/12/2018 e 01/06/2018, conforme leciona José Carlos de Moraes SALLES¹⁹:

Vale dizer: tanto pela lei em vigor como pelo diploma revogado, tratar-se de prazo decadencial, de modo que o locatário deve intentar a ação renovatória impreterivelmente dentro do *penúltimo semestre* do

¹⁸ Apelação nº 0151246-20.2012.8.26.0100, Relator Maria Lúcia Pizzotti, para Acórdão da 27º Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 03/04/2017;

¹⁹ SALLES, José Carlos de Moraes. Ação Renovatória de Locação Empresarial. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

prazo estabelecido no contrato renovando, sob pena de perecimento do seu direito à renovação. (São Paulo, 2002, p.150-151)

Como sabido, o prazo decadencial não é passível de suspensão, interrupção ou dilatação, ou seja, caso o locatário perca o prazo para a propositura da ação, terá seu direito decaído, e não poderá fazer mais nada com relação a isso.

Por outro lado, a antecedência na propositura da ação com relação ao término do contrato, tem como objetivo que a ação já esteja encerrada, quando ocorrer o término do contrato, impedindo, assim, que os locatários que não se enquadrem nos requisitos para a propositura, possam utilizar-se desse meio para prorrogar o contrato.

Ao ser citado na ação renovatória, o locador tem a possibilidade de justificar o interesse em retomar o seu imóvel, podendo tal justificativa ser, para realizar reformas estruturais, como, por exemplo, reformas para a valorização do imóvel ou reformas exigidas pelo Poder Público. Essas reformas têm o prazo de 03 (três) meses para início.

Neste caso, o locador deverá indenizar o locatário com relação a todas as perdas que teve relacionada à mudança de seu ponto comercial.

A segunda justificativa que pode ser fornecida pelo locador é a de proposta mais vantajosa para a locação do imóvel feita por terceiro, como, por exemplo, locar o imóvel por valor de aluguel melhor. Neste caso, o locador deve oferecer primeiro o imóvel ao locatário atual, nas mesmas condições da proposta do terceiro, exercendo assim o direito de preferência.

A proposta deve ser anexada ao processo, contendo a informação do ramo de atividade do terceiro, não podendo ser a mesma do atual locatário, bem como deve ser assinada pelo terceiro e por duas testemunhas.

Caso o locatário atual não tenha interesse ou condições de cobrir a proposta, o proprietário ficará livre para firmar a proposta com o terceiro. Ainda, se firmado o negócio com o terceiro, o locatário terá o direito de resarcimento pela perda do ponto e lucros cessantes.

Na terceira hipótese, o locatário pode justificar a retomada, se for para este constituir uma atividade empresarial no imóvel. Observa-se, que, a Lei não permite que este siga no imóvel com a mesma atividade do locatário. Contudo,

alguns doutrinadores como Fabio Ulhoa entendem que há possibilidade de seguir com o mesmo ramo, desde que indenize o locatário.

A última hipótese de justificativa é a para uso de cônjuge, ascendente e descendentes, desde que estes já possuam atividade empresarial há mais de um ano.

Possui legitimidade para a propositura da ação renovatória o locatário, se estendendo ao cessionário, sucessores e sublocatários da locação e do outro lado, como réu, o locador. Na hipótese de sublocação, figurará como réu da ação o locatário.

Observa-se que o prazo da renovação seguirá o prazo previsto no contrato de locação, não podendo ser inferior ao prazo de 05 (cinco) anos. É admitida a soma de prazos de contratos anteriores sucessivos, desde que as interrupções tenham sido pequenas, o qual é considerado como um contrato com continuidade.

A ação renovatória deve ser ajuizada por meio do rito comum, indicando na petição inicial o valor que o locatário pretende pagar pela locação, bem como a periodicidade e o índice de reajuste. Vale mencionar que o índice praticado pelo mercado é o IGPM da Fundação Getúlio Vargas.

Ainda, deve o locatário indicar na petição inicial o prazo do novo contrato, incluindo a data de início e término do contrato, forma de garantia da locação, sendo que no caso de fiança, deve constar a indicação do fiador e, se necessário, a anuênciam do cônjuge.

A ação renovatória tem como foro competente aquele da situação do imóvel ou o foro pactuado pelas partes no contrato, bem como deve atribuir o valor equivalente a 12 (doze) aluguéis no valor da causa, o que não tem relação com o valor indicado referente ao novo aluguel.

Além das justificativas, o locador pode concordar com a renovação solicitada pelo locatário por meio da ação renovatória, sendo que, neste caso o processo será extinto. Ainda, pode o locador solicitar a fixação de aluguel provisório, improcedência da ação ou carência pela ausência do cumprimento de algum dos requisitos da ação ou pleitear a devolução do imóvel.

A defesa apresentada pelo locador tem natureza dúplice, podendo, portanto, elaborar pedido contraposto, como, por exemplo, nas hipóteses de

retomada do imóvel por necessária realização de obra determinada pelo Poder Público, uma vez que tal hipótese não obriga o locador de renovar o contrato de locação.

O locador pode, ainda, contestar o valor requerido pelo locatário para pagamento dos aluguéis, solicitando ao juiz a fixação de valor provisório, com base no Enunciado 29 do Cedex do 2º TACSP²⁰:

O aluguel provisório a ser arbitrado na ação renovatória deve ser contemporâneo ao início do contrato renovando, facultando ao locador, nessa ocasião, oferecer elementos hábeis à aferição do justo valor.

Assim, para determinar o valor do aluguel, o magistrado pode solicitar o auxílio de perícia, sendo que as partes podem indicar assistentes e oferecer quesitos. Podem, as partes, ainda, solicitar a oitiva dos peritos e assistentes, devendo depositar em cartório os quesitos com até 05 (cinco) dias de antecedência a data da audiência.

Caso o juiz julgue procedentes os pedidos do locatário, este deverá fixar na sentença as datas de início e término da renovação, valor do contrato, bem como o pagamento de eventual diferença entre o antigo e novo valor do contrato. Se apurada tal diferença, o locatário deverá pagar este montante à vista após o trânsito em julgado da sentença.

Contudo, na hipótese de improcedência da ação ou na falta de cumprimento dos requisitos, o locador fixará prazo para a desocupação do imóvel, não podendo ultrapassar o prazo de 06 (seis) meses, contados do trânsito da sentença. Caso o locador não solicite a retomada do imóvel, a locação será prorrogada por prazo indeterminado, podendo, o locador ajuizar ação de despejo.

Por fim, na hipótese de descumprimento de acordo ou de valores devido, a execução destes será feita na própria ação renovatória.

²⁰ Enunciado 29 do Cedex do 2º TACSP

2.6. Ação Revisional

Após período de vigência dos contratos de locação, é necessário que seja feita a readequação do valor do aluguel com base nas condições atuais de mercado. É neste sentido que o artigo 19º da Lei 8.245²¹, possibilita o pedido de revisão judicial do aluguel, conforme artigo abaixo:

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Vale ressaltar que este artigo é um dos que permaneceram intactos, ou seja, sem qualquer alteração advinda das modificações que ocorrerão ao longo do tempo, como, por exemplo, com o advento do Código Civil de 2002.

Assim, a revisão judicial mencionada no artigo, é denominada como a ação revisional, e pode ser ajuizada para qualquer tipo de contrato de locação (residencial e não residencial) e tem a finalidade de rever o valor do aluguel, periodicidade e o índice de reajuste.

Observa-se que há diferença entre os termos “reajuste” e “revisão”, que de acordo com Nagib Slaibi FILHO²² são:

... o reajuste é fazer incidir sobre o valor do aluguel o porcentual que representa a desvalorização da moeda no período de referência. No reajuste, corrige-se o aluguel por índice genérico. Na revisão, diversamente, atualiza-se o valor do aluguel em atenção ao preço do mercado, tendo, assim, caráter mais individualizado do que o reajuste. (Rio de Janeiro, 1999, p. 151-152)

Neste sentido, por ter a capacidade de modificar as condições estabelecidas no contrato de locação, a ação revisional tem natureza jurídica constitutiva. Sendo que, a ação revisional tem como requisitos obrigatórios, o que segue: (i) o contrato de locação deve ter pelo menos o prazo de 03 (três) anos ou 03

²¹ Lei do Inquilinato - nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso: 05/02/2019;

²² FILHO, Nagib Slaibi. **Comentários à nova lei do inquilinato.** 9º ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

(três) anos do último acordo relacionado ao aluguel com o locador; e (ii) haja uma desproporcionalidade do valor pago pelo locatário a título de aluguel.

Não é possível ajuizar ação revisional no período de pendência de prazo da desocupação do imóvel ou quando acordado prazo certo para a liberação do imóvel, seja de forma judicial ou amigável, não importando, nessa hipótese, se a locação é residencial ou não residencial.

A ação revisional pode ser proposta tanto pelo locador com a finalidade de majorar o valor do aluguel, quanto pelo locatário para tentar reduzi-lo, ainda, ambos podem pleitear a modificação da periodicidade e/ou alteração do índice de reajuste. Havendo mais de um locador, qualquer um deles poderá propor a ação (litisconsórcio facultativo).

Essa ação também é cabível na hipótese de sublocação, sendo do sublocador proposta em face do sublocatário ou do sublocatário proposta em face do sublocador, bem como pode ser ajuizada pelos sucessores dos contratantes.

Há divergência na doutrina com relação à intimação ou não do fiador na ação revisional, entendendo parte da doutrina que, por existir a chance de alteração dos valores por ele garantidos, a intimação do fiador se faz necessária, enquanto outra parte da doutrina indaga que o fiador tem conhecimento de suas obrigações contratuais, não havendo, portanto, necessidade para a intimação.

Outro ponto bastante discutido pela doutrina e jurisprudência é a possibilidade do próprio fiador ajuizar a ação, tendo em vista que com a revisão do valor do aluguel a obrigação do fiador também é alterada. Lembrando que essa hipótese não está prevista no artigo 19º da Lei do Inquilinato.

Algumas peculiaridades para a propositura da ação revisional estão elencadas nos artigos 68º e 70º da Lei 8.245. A petição inicial deverá seguir as condições normais previstas no artigo 319º, do Novo Código de Processo Civil, tendo como regra a inclusão do valor do aluguel pretendido.

Caso o autor da ação pleiteei o arbitramento de valor provisório para o aluguel, este deve juntar ao processo, uma vez que não será ouvida a parte contrária para tal decisão, uma avaliação prévia, auxiliando, assim, o juiz a determinar o valor provisório.

Ainda, se faz necessário indicar na petição inicial quem serão os assistentes técnicos, os quesitos e o rol de testemunha, uma vez que a perícia, nesses casos, se faz praticamente obrigatória, uma vez que o juiz precisa conhecer das alterações econômicas do imóvel para arbitrar o valor do aluguel.

Após o recebimento da ação pelo juiz, este se necessário designará audiência de conciliação e determinará o valor provisório do aluguel calculado em: (i) - ação proposta pelo locador - até 80% (oitenta por cento) do valor pleiteado e (ii) – ação proposta pelo locatário – não pode ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de aluguel vigente, caracterizando essa decisão como de natureza de antecipação de tutela, tendo início a partir da citação da outra parte, conforme artigo 69º da Lei 8.425.

O juiz não tem obrigação de ater-se ao valor solicitado pelo autor da ação, podendo arbitrar valor provisório, com base no seu próprio entendimento. Lembrando que este valor provisório pode sofrer alterações no curso do processo, diante de condições estabelecidas no contrato ou fixadas em lei.

Caso o valor arbitrado não seja pago pelo locatário, o locador poderá executar os valores ou ensejar o despejo do locatário por meio de ação de despejo por falta de pagamento.

Não concordando com o valor arbitrado, o réu pode pedir a revisão ao juiz do valor fixado, antes mesmo da apresentação da contestação, devendo fornecer os elementos para enfatizar o pedido feito ou poderá propor agravo de instrumento, ao tribunal competente. A apresentação do pedido de revisão interrompe o prazo para recurso, conforme artigo 68º, III e V da Lei 8.245.

O Novo Código de Processo Civil trouxe a possibilidade de o réu apresentar reconvenção na própria contestação, ou seja, o réu poderá dentro da própria contestação apresentar pedido contraposto, indicando os elementos e condições que entenda correto para a revisão do valor do aluguel.

Assim, após a apresentação da contestação, sem acordo entre as partes, deverá o juiz determinar a realização da perícia judicial no imóvel, visando obter o valor de mercado do imóvel. Ressalta-se que os assistentes técnicos e quesitos devem ser apresentados respectivamente na petição inicial e contestação.

Ao designar a perícia, o juiz já nomeará o perito judicial, com os devidos honorários provisórios e estipulará a data de entrega do laudo. Caso necessário já estabelecerá ação de instrução e julgamento. Segue abaixo caso para ilustrar a importância da perícia judicial neste tipo de ação (julgado APL 1000995-65.2016.8.26.0024 de 13 de dezembro de 2018)²³:

APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL – JULGAMENTO CONJUNTO COM AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE PAGAMENTO, DEMANDA CONEXA EM QUE LIGITAM AS PARTES.

Ação revisional proposta pela locatária apelada, com o objetivo de minorar o valor do aluguel do imóvel objeto de contrato de locação firmado com o recorrente – Locador apelante que, em reconvenção, busca a majoração do valor do locativo – Realização de perícia, na origem, com a utilização do método comparativo direto de dados, para apurar o valor locatício do imóvel em exame – Recorrente que aponta a existência de incorreções técnicas no laudo pericial, notadamente a impropriedade da metodologia utilizada, e pleiteia a anulação da r. sentença vergastada, para a elaboração de nova prova técnica – Deferimento – Constatada a discrepância entre o imóvel paradigma e os imóveis comparativos, revela-se inadequado o método comparativo, ante a falta de amostras semelhantes – Elaboração de segunda perícia que se mostra necessária à solução de controvérsia – Recurso provido, para anular o processo a partir da sentença, e permitir a realização de segunda perícia, com lastro no art. 480 do Diploma Processual Civil, com a nomeação do perito engenheiro, e desta feita sem prejuízo do emprego do método de renda (método de remuneração de capital), apto a viabilizar a apuração do valor de mercado de locação, conjugando-se com o método comparativo e demais critérios do Perito., tudo de modo a ensejar o arbitramento da justa renda locatícia. Apelante que requer a minoração do valor dos honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrado em benefícios dos patronos da recorrida – Prejudicada a apreciação do pedido, em virtude do deferimento do pleito de anulação da r. sentença vergastada – Recurso provido para anular a sentença.

Após a entrega do laudo pelo perito judicial, assistentes e as respostas dos quesitos, se necessário, será realizada a audiência de instrução e julgamento para a oitiva de testemunha, incluindo, se assim solicitado pela parte com 05 (cinco) dias de antecedência, ouvir o perito e os assistentes técnicos.

²³ Apelação nº 1000995-65.2016.8.26.0024, Relator Edgard Rosa, para Acórdão da 25º Câmara de Direito Privado, julgado em 13/12/2018.

Julgado procedente os pedidos pleiteados pelo autor, o juiz arbitrará de forma definitiva o valor, retrocedendo a data da citação. Se houver alguma diferença entre o valor provisório e o definitivo ou entre os valores pagos no contrato e os definitivos, estes serão pagos após o trânsito em julgado da sentença.

Na própria sentença o juiz já indicará a data de vigência do valor (citação), periodicidade e o índice de reajuste. Lembrando que a periodicidade não pode ultrapassar o prazo de 01 (um) ano e o índice de reajuste mais comum para esses casos é o IGPM da FGV.

A sucumbência será determinada pelo juiz, sendo que se nota em alguns julgados que nos casos de fixação do juiz fora do valor pleiteado pelo autor e réu, ambos terão que arcar com as sucumbências.

Podem as partes em todo o decorrer do processo conciliar-se com relação ao valor a ser pago a título de aluguel, periodicidade e índice, acarretando na extinção do processo.

Em face da sentença cabe a interposição de recurso de apelação, sendo que a apelação e todos os demais recursos cabíveis após o trânsito em julgado da ação revisional terão apenas o efeito devolutivo.

O Novo Código de Processo Civil trouxe também como novidade a possibilidade de execução provisória dos valores devidos a título de honorários advocatícios, ou seja, é possível a execução desses valores antes do trânsito em julgado.

Eventuais débitos, de qualquer natureza, serão executados nos próprios autos da ação revisional, podendo, desde que intimado para a ação, ser executado qualquer das partes do contrato e o fiador.

2.7. Ação de consignação de pagamento de aluguéis e acessórios da locação

A ação de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação tem como finalidade a realização do pagamento devido pelo devedor, em que o credor não toma iniciativa para recebê-lo ou não se sabe do paradeiro do credor ou o credor que receber esse valor de forma diversa da acordada.

Essa ação de consignação seguirá um rito especial, previsto nos artigos 539º a 549º do Novo Código de Processo Civil, bem como devem ser observados os requisitos do artigo 67º da Lei 8.245, os quais indicam os procedimentos acerca da possibilidade do locatário ajuizar ação de consignação.

Observa-se que é possível o pedido de consignação de pagamento extrajudicial, com base, ainda, no Enunciado nº 41 do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada de São Paulo. O pedido de consignação pela via extrajudicial é opcional do devedor, que pode, a qualquer momento, ajuizar a ação de consignação.

A via judicial se faz mais segura, uma vez que o depósito feito pelo devedor, na consignação em pagamento extrajudicial, no montante indicado de débito, pode não ser levado a efeito se o depósito não tenha sido feito em dinheiro ou se ainda tenha alguma dúvida com relação ao credor, sendo, nessas duas hipóteses é necessário ajuizar a ação judicial.

Conforme artigo 540º do Novo Código de Processo Civil, a consignação extrajudicial terá a consignação efetuada no local do pagamento, cessando qualquer hipótese de correção ou juros sobre o débito pago em consignação, exceto se a ação eventualmente proposta for, ao final, julgada improcedente.

Ainda que não haja estabelecimento oficial no local de pagamento, o devedor poderá realizar o pagamento em outro lugar não oficial.

Assim, o depósito do débito será feito em nome do locador, em uma conta especial, sendo que, será enviada após o depósito, uma carta ao locador, podendo recusar-se a receber o valor dentro do prazo de 10 (dez) dias. No caso de recusa, o locatário poderá reaver o valor.

Ressalta-se que não há qualquer determinação legal acerca do prazo de envio da carta ao locador, podendo o locatário prorrogar o seu envio. Com relação à obrigação do envio da carta é que ressalta o ministro Felix FISCHER²⁴:

LOCAÇÃO. ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL.
CREDOR. NOTIFICAÇÃO PESSOAL.

²⁴ Recurso Especial nº 2003/0230085-0, Ministro Felix Fischer, para Acórdão da 5º Turma do Superior Tribunal de Justiça, julgado em 06/06/2006.

I- O depósito extrajudicial dos aluguéis tem o efeito de desonerar o locatário da obrigação.

II - É necessário que o locatário comprove o efetivo conhecimento do depósito pelo locador, o que se perfaz com a notificação pessoal deste. Interpretação sistemática do §1º do art. 890 com o art. 223, parágrafo único do CPC. Recurso especial desprovido.

O locador poderá, sem qualquer justificativa, recusar-se a levantar o valor depositado, devendo tal recuso ser enviada por escrito ao banco depositário, sendo que, neste caso, o locatário terá duas opções: (i) levantar o dinheiro depositado ou (ii) utilizá-lo para ajuizar a ação de consignação.

Optando pela segunda hipótese, o locatário terá o prazo de 30 (trinta) dias para propor a ação de consignação, evitando assim a mora do débito, seguindo as condições estipulada pelos artigos citados e 303º do NCPC, bem como a inclusão de prova comprobatória do valor depositado e da recusa do locador.

Caso o locador aceite o valor depositado, ou seja, não haja qualquer manifestação de recusa dentro do prazo de 10 (dez) dias, a quantia ficará à disposição para levantamento do locador e o locatário livre de qualquer obrigação relacionada aos valores.

Já na ação judicial de consignação de pagamento, devem ser observados os requisitos do artigo 303º do NCPC para elaboração da petição inicial, que, além disso, deve especificar quais são os respectivos valores dos aluguéis, os aluguéis devidos e acessórios que versam a ação de consignação.

O professor Luiz Antônio SCAVONE²⁵ salienta algumas peculiaridades previstas nos artigos 58º e 67º da Lei do Inquilinato, quais sejam: (i) os processos tramitam durante as férias; (ii) é competente o foro da situação do imóvel, exceto se houver foro de eleição, o qual prevalecerá; (iii) o valor da causa deve corresponder a 12 (doze) meses de aluguel devidamente atualizado; (iv) desde que autorizadas no contrato, as intimações serão feitas pelo correio e, tratando-se de pessoa jurídica, por fac-símile; e (v) o recurso de apelação terá efeito meramente devolutivo.

Diferenciando-se quanto ao prazo das demais ações de consignação, após a efetiva citação do réu, o autor será intimado para efetuar o depósito do valor

²⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, sendo considerado como prazo peremptório, ou seja, a conta será feita de minuto a minuto, conforme o §4º do artigo 132º do Código Civil.

Exceto no caso da intimação feita pela imprensa, em que se excluirá o dia do começo e se incluirá o dia final, extinguindo-se o prazo no final do expediente forense do dia útil seguinte, ainda que não tenha passado as 24 (horas).

Os valores dos aluguéis e acessórios que vencerem no decorrer do processo, serão automaticamente incluídos no pedido, conforme indica o inciso III do artigo 67º da Lei 8.245, ou seja, esses valores serão incluídos quando proferida a sentença da ação de consignação.

Caso o autor da ação não saiba os valores certos para pagamento, como, por exemplo, na hipótese de encargos, o autor deverá requer na ação que o réu, ora locador, especifique os valores, para que o locatário consiga realizar o depósito.

Após a citação do réu, este poderá escolher por: (i) levantar o valor depositado pelo locatário ou não apresentar defesa, o que acarretará no reconhecimento tácito do pedido do autor, respondendo, ainda, pelas custas e honorários advocatícios ou (ii) poderá apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, com base nas matérias de fato previstas no inciso V do artigo 67º da Lei 8.245 e artigo 544º do Código de Processo Civil, como, por exemplo no caso abaixo (julgado 0039235-51.2012.8.26.0002 – 21/10/2015)²⁶:

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALEGAÇÃO DE RECUSA NO RECEBIMENTO DO ALUGUEL PELO RÉU-LOCADOR. DEPÓSITOS JUDICIAIS REALIZADOS E DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL NO CURSO DESSA LIDE. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA SIMULTÂNEA A ESTA DEMANDA CONSIGNATÓRIA. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA PARCIAL EM FAVOR DO LOCADOR SEM QUE A LOCATÁRIA FORMULASSE PEDIDO DE PURGAÇÃO DA MORA. RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS INADIMPLIDOS. IMPERTINÊNCIA DA DISCUSSÃO RELATIVA À EVENTUAL RECUSA E PROVA DA QUITAÇÃO DE VALORES DEVIDOS. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. CARACTERIZAÇÃO. RECURSO NÃO RECONHECIDO.

²⁶ Apelação nº 0039235-51.2012.8.26.0002, Relator Adilson de Araújo, para Acórdão da 31º Câmara de Direito Privado, julgado em 21/10/2015.

A propositura da presente ação consignatória em pagamento tinha por objeto comprovar a recusa do locador em receber os aluguéis decorrentes do contrato de locação celebrado com a locatária. Depósitos correspondentes aos meses supostamente rejeitados foram efetivados alcançando inclusive a desocupação do imóvel que ocorreu em 05/08/2012. Todavia, simultaneamente ao ajuizamento da lide consignatória, o locador distribuiu ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança tendo obtido julgamento de parcial procedência em que a avença foi rescindida determinando-se o pagamento das prestações atrasadas. Se havia pretensão de a autora discutir eventual resistência relativamente ao recebimento da prestação locatícia, com o julgamento da ação de despejo, o presente recurso perdeu seu objeto por manifesta falta de interesse recursal.

Alguns doutrinadores recomendam a utilização da consignação extrajudicial, para impedir que o locador alegue na ação judicial, que não houve a recusa por sua parte de receber os valores devidos.

Já a matéria de direito não é limitada como a matéria de fato, em que pode ser observada no artigo 337º do novo Código de Processo Civil.

Caso o locador, ora réu, alegue em contestação, de forma justificada, que o valor do depósito é insuficiente para cobrir os débitos, pode o locatário (autor): (i) realizar o depósito dos valores faltantes, acrescido de 10% (dez) por cento sobre o valor faltante, no prazo de 05 (cinco) dias contados da contestação; ou (ii) não complementar o valor e aguardar o julgamento da ação.

Ainda, junto com a contestação, pode o locador apresentar reconvenção com o pedido de despejo e de pagamento dos débitos em face dos débitos apontados ou no caso das diferenças de valores citados acima. A mesma condição da contestação aplica-se a reconvenção na hipótese de diferença nos valores, ou seja, o locatário poderá complementar o valor no prazo de 05 (cinco) dias, acrescido de 10% (dez) por cento sobre o valor faltante.

Caso ocorra a complementação do débito pelo locatário, o autor da reconvenção ficará sujeito ao pagamento das custas e honorários advocatícios em 20% (vinte) por cento sobre o valor do débito.

Após o pagamento da diferença nos valores a ação prosseguirá para julgamento, sendo que, uma vez que acolhida a defesa do réu pelo juiz, o autor ficará obrigado a pagar as custas e honorários advocatícios, sendo estes fixados com base nas condições do artigo 85º do NCPC.

O inciso VIII do artigo 62º proíbe a execução dos aluguéis, sem que tenha ocorrido a desocupação do imóvel.

O artigo 67º da Lei 8.245 permite o levantamento de valores depositados no curso da ação, desde que não haja qualquer controvérsia quanto a obrigação de pagamento destes.

E por fim, o Enunciado 42 do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil prevê que não é possível a aplicação do §2º do artigo 545º, do NCPC, ou seja, não seria possível a execução ou reconvenção nos mesmos autos da ação principal.

Assim, vale falar que a doutrina e jurisprudência se divergem com relação a esse tema, uma vez que todas as demais ações preveem essa possibilidade, e não há qualquer explicação plausível para a impossibilidade de realizar os pedidos nos próprios autos da ação.

2.8. Principais alterações do Novo Código de Processo Civil nas Ações Locatícias

O Novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor no dia 18 de março de 2017, trouxe algumas novidades que afetaram, de certa forma, as ações locatícias previstas na Lei 8.245, principalmente com relação às ações locatícias mais comuns, como as citadas neste trabalho (ação de despejo, renovatória, revisional e de consignação em pagamento).

Observa-se, porém, que todos os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato permanecem intactos, tendo em vista que o NCPC não revogou expressamente nenhuma condição desta Lei.

Assim, começando pela ação de despejo e revisional, o novo CPC determinou no §1º do artigo 1.046º, que todas as ações do rito sumário e especiais que foram revogadas pelo NCPC, incluindo a ação de despejo e revisional, deverão seguir o denominado como “procedimento comum”, salvo algumas exceções previstas em lei de ritos próprios ou específicos.

Ainda, ações que não especificavam o seu procedimento, como, por exemplo, a ação renovatória, também passou a seguir o procedimento comum, que está previsto no artigo 1.049º do NCPC.

Com isso, esse procedimento trouxe a obrigação do autor de indicar na petição inicial se há o interesse ou não da realização da audiência de conciliação, bem como a obrigação do réu de manifestar-se na defesa com relação à realização da audiência de conciliação. Caso o autor não tenha interesse, mas o réu tenha, o juiz designará a realização da audiência.

Ainda, outro ponto discutido na ação de despejo é a possibilidade de despejo liminar, sendo, como já tratado neste trabalho, a possibilidade de reaver o imóvel, mesmo sem a manifestação do réu, se todos os requisitos forem preenchidos. O NCPC alterou a nomenclatura e limitou a forma de antecipação de tutela para “pedidos de tutelas provisórias”, que, agora, se dividem em tutelas de urgências e tutela de evidência.

Assim, como já mencionado, a doutrina se divide com relação a qual categoria e como deve ser aplicado o despejo liminar, dentro das possibilidades trazidas pelo novo código de processo, isso se dá principalmente pelas dúvidas que a nova regra de estabilização do pedido de tutela de urgência pode trazer.

O pedido de tutela de urgência se subdivide em antecipada e cautelar, podendo ser incidental ou antecedente, em que parte da doutrina acredita que é possível o pedido de despejo liminar por meio da tutela de urgência antecedente.

É nesse caso que o problema da estabilização se encontra, uma vez que é considerada no momento em que, caso não haja interposição de recurso, a tutela se estabiliza, sendo o processo extinto, conforme explica o professor Cássio Scarpinella BUENO²⁷:

O novo CPC, inovando, aceita a estabilização da tutela antecipada de urgência, permitida pelo art. 304, a partir da hipótese regulada pelo art. 303. Seguiu, no particular – à exceção do § 6º, anotado mais abaixo -, o Projeto da Câmara, vez que, no Projeto do Senado Federal, a estabilização da tutela encontrava-se diluída em vários dispositivos.

²⁷ SCARPINELLA BUENO, Cássio. Novo Código de Processo Civil Anotado. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

A decisão concessiva da tutela antecipada nos termos do art. 303 torna-se estável se não houver interposição do respectivo recurso (art. 304 *caput*), que é o agravo de instrumento (art. 1.015, I). Nesta hipótese, o processo será extinto (art. 304, §1º) e, em rigor, afasta a necessidade de o autor aditar a petição inicial para os fins do inciso I do § 1º do art. 303.

O § 2º do art. 304 permite que qualquer das partes demande a outra “com o intuito de rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada estabilizada nos termos do *caput*. Enquanto isso não ocorrer, preservam-se os efeitos da tutela antecipada, que só cederá se ela for “revista, reformada ou invalidada por decisão de mérito proferida na ação de que trata o § 2º” (art. 304, § 3º), sendo certo que, para os fins do §2º, qualquer das partes poderá “requerer o desarquivamento dos autos em que foi concedida a medida, para instruir a petição inicial da ação a que se refere o § 2º, prevento o juízo em que a tutela antecipada foi concedida” (art. 304, § 4º). (São Paulo, 2015, p.224)

Ressalta-se que as dúvidas que norteiam a estabilização estão sendo debatidas sobre todas as ações que permitem o pedido de antecipação de tutela, não sendo apenas uma condição das ações locatícias, mas incluindo-as nessa discussão. Algumas das questões abordadas são: o prazo para aditamento da petição inicial, ou seja, o prazo é de 15 (quinze) dias ou será arbitrado pelo juiz e a partir de que momento ele deve ser considerado para contagem, ou, ainda, se é realmente possível a extinção do processo, caso a outra parte não interponha recurso, entre outras situações.

Vale ainda mencionar que o direito de “rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada” se extingue após o período de 02 (dois) anos, contados a partir da ciência da decisão de extinção do processo, conforme o § 5º do artigo 304º do NCPC.

Contudo, alguns outros doutrinadores sugerem que o pedido de despejo liminar transformou-se em um pedido de tutela de evidência, na qual a parte deve demonstrar ao juiz que possui o direito pleiteado, como, por exemplo, deixando o locatário de pagar o valor do aluguel, é possível pleitear a desocupação imóvel por meio de pedido de tutela de evidência, conforme citam o advogado Rodrigo Ferrari IAQUINTA²⁸:

²⁸ IAQUINTA, Rodrigo Ferrari. As ações locatícias e o novo Código de Processo Civil. 2016. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/as-acoes-locaticias-e-o-novo-cpc/>. Acesso: 14/02/2019.

Desta forma, em vez do antigo pedido de “liminar de despejo”, temos agora um pedido de tutela de evidência em ação de despejo. Por exemplo: havendo o não pagamento do aluguel pelo locatário, é possível que este seja despejado do imóvel por intermédio de um pedido de tutela de evidência em uma ação de despejo. (Brasil, 2016)

Passando adiante, na ação revisional e renovatória, havendo a necessidade de realização de perícia judicial para averiguação do valor a ser pago a título de aluguel, os artigos 464º e 480º do NCPC devem ser observados, sendo mantida, nas duas ações a possibilidade de aluguel provisório.

Ainda, o prazo para depósito, após a citação, do locatário nas ações de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios é de 24 (vinte e quatro) horas, enquanto o novo CPC trouxe a previsão de prazo de 05 (cinco) dias para a realização do depósito. Como a ação de consignação de pagamento em aluguéis e acessórios segue o rito especial, o prazo considerado é o de 24 (vinte e quatro) horas, previsto no inciso II do artigo 67º da Lei 8.245.

Seguindo, ainda, neste tema dos depósitos na ação de consignação, o novo CPC prevê a possibilidade de pagamento do prazo de 05 (cinco) contados da data de vencimento de valores vincendos no decorrer do processo, enquanto a Lei do Inquilinato, mantém a condição de pagamento nas respectivas datas de vencimento, até a sentença ser proferida, conforme explica o advogado Marcelo MAZZOLA²⁹:

Ou seja, enquanto a lei especial limita o depósito dos valores até a sentença, a lei geral autoriza o depósito das parcelas vincendas até cinco dias contados dos respectivos vencimentos, sem limitação temporal e maiores formalidades.

Nesse particular, não temos dúvidas de que a disposição do NCPC está em total sintonia com os princípios da efetividade e da economia processual e, ao mesmo tempo, desburocratiza os procedimentos da ação consignatória, racionalizando a prestação jurisdicional.

Assim, diante do tratamento mais acanhado da Lei de Locações nesse ponto específico, soa mais razoável prestigiar os princípios gerais do NCPC, aplicando-o supletivamente (art. 1.046, § 2º, do NCPC). (Belo Horizonte, 2017)

²⁹ MAZZOLA, Marcelo. As Incursões do Novo CPC na Lei de Locações. 2017. Disponível em: <http://www.rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/>. Acesso: 12/02/2019.

Além disso, em todas as ações locatícias, o prazo para apresentação de defesa deixa de ser contado como dias corridos, e passa a ser contado apenas nos dias úteis, bem como as respectivas ações continuaram tramitando durante as férias, não sendo suspensa sobre a superveniência delas. Essa segunda alteração ocorreu devido à abolição das férias coletivas, pela Emenda 45/04.

Apesar da abolição, diante de tamanha discussão com os advogados que pleiteavam a suspensão dos prazos por algum período, foi que o novo CPC trouxe como condição a suspensão dos prazos no período entre 20 de dezembro a 20 de janeiro.

Diante disso, a discussão passou a ser no caso de prazo prescricional ou decadencial, como, por exemplo, o prazo decadencial para ajuizamento da ação renovatória, ou seja, se vencido o prazo dentro do período de suspensão, se ele seria postergado para o primeiro dia útil ao prazo de suspensão.

Outra grande alteração foi à possibilidade de execução provisória de todas as ações locatícias, não precisando mais a parte, esperar pelo recebimento do recurso de apelação para receber o valor arbitrado na sentença, ou seja, isto se deu, uma vez que o NCPC não possibilitou aos recursos de apelação ter efeito suspensivo.

E por fim, embora a Lei do inquilinato estabeleça no seu artigo 58º que as citações, intimações ou notificações serão realizadas pelo correio, com aviso de recebimento, o novo CPC trouxe um novo método de citação para as pessoas jurídicas, salvo micro e pequenas empresas, em que as citações serão feitas por meio eletrônico, bastando à pessoa jurídica se cadastrar junto ao Tribunal.

3. OBSERVAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto, conclui-se que, o ajuizamento de ações locatícias, principalmente em São Paulo, vem apresentando um crescimento considerável desde o ano de 2017, sendo que esse acréscimo girou em torno de 31% (trinta e um por cento) em novas ações locatícias somente no ano de 2017.

Ainda, é importante mencionar que o crescimento das ações locatícias no ano citado acima se deu aproximadamente em 89% (oitenta e nove por cento) dos casos devido à falta de pagamento do aluguel e encargo pelo locatário, ficando os outros 11% (onze por cento) divididos entre as ações renovatórias, revisionais e de consignação em pagamento.

Já em 2018 a propositura das ações locatícias apresentou um pequeno declínio entre o ano de 2017 e 2018, caindo apenas 1,5% (um vírgula cinco por cento) se comparada com os meses do ano anterior, ou seja, montante irrisório perto da quantidade de ações ajuizadas.

Em razão da grande movimentação imobiliária e o crescimento do número das ações é que se demonstra a importância do estudo das ações locatícias e o que as norteiam, como, por exemplo, suas formas de garantia de cumprimento das obrigações, as aplicações do código civil dentro das suas condições peculiares ou até as implicações do novo código de processo civil em face dessas ações.

As ações locatícias visam garantir as partes contratantes o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato de locação ou feitas verbalmente pelas partes, como por exemplo, garantir o pagamento e recebimentos dos aluguéis e encargos, bem como garantir ainda que tal locação siga as alterações mercadológicas e econômicas que o imóvel eventualmente possa sofrer no decorrer do decurso do contrato ou acordo (verbal), entre outros.

Essas ações podem ser ajuizadas no caso de imóveis residências e não residenciais, ressalvada estipulação contrária em lei, como, por exemplo, a ação renovatória que é ajuizada apenas no caso de contrato de locação de imóveis não residenciais, uma vez que está inteiramente ligada a preservação do ponto comercial do locatário.

A ação de despejo e ação de consignação em pagamento dos aluguéis e acessórios tem a finalidade de garantir o cumprimento de obrigação celebrada entre as partes, como, por exemplo, na ação de despejo que tem como objetivo a desocupação do imóvel locado, seja por descumprimento ou não das obrigações, enquanto a ação de consignação tem o objetivo de garantir a realização de pagamento pelos locatários dos débitos a título de aluguel e acessórios aos locadores, caso estes últimos se recusem a receber os valores.

Já a ação revisional tem como função manter as condições do contrato, como valor do aluguel, periodicidade e índice de reajuste, dentro do quadro econômico e mercadológico vigente a época, sendo que devem ser observadas as suas peculiaridades previstas na Lei do Inquilinato, como, por exemplo, o prazo de 03 (três) anos para propositura da ação, contados da celebração do contrato ou do último acordo revisional.

Mister se faz salientar que as ações locatícias são regidas pela Lei 8.245, denominada como Lei do Inquilinato, na qual podem ser encontradas as peculiaridades de cada ação mencionada acima, bem como as condições gerais previstas no código de processo civil, como, por exemplo, condições para elaboração de petição inicial, prazos, entre outros.

O novo código de processo civil que entrou em vigor em 2017, por ser ainda tão recente e inovador, e mesmo que priorize a segurança jurídica, celeridade e isonomia, tem algumas questões não resolvidas de aplicabilidade no caso concreto, sendo que tais questões estão sendo debatidas pela doutrina e jurisprudência, a fim de que seja possível a aplicação do código sem qualquer dúvida.

Não é de se estranhar que essas dúvidas e questionamento também atingiram as ações locatícias, uma vez que tem como base para aplicação o código de processo civil. A questão que parece mais relevante e com maior índice de divergência na doutrina é a relacionada com a aplicação da tutela de urgência antecedente nos casos de despejo liminar, tendo em vista que se tem como problemática a estabilização da tutela de urgência.

Conclui-se, por fim, que as ações locatícias têm importância vital para o ordenamento jurídico, uma vez que se encarregam de assegurar o cumprimento de

todas as obrigações estipuladas pelas partes ou previstas na legislação vigente, fazendo com que o setor imobiliário tenha segurança e condições de realizar os negócios, movimentando-se assim, a economia e o mercado do país.

4. BIBLIOGRAFIA

- SCARPINELLA BUENO, Cássio. **Novo Código de Processo Civil Anotado**. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- BLANC, Priscila Ferreira. **Plano diretor urbano & função social da propriedade**. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2007.
- JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.
- LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: Direitos Reais e Direitos Intelectuais**. 06ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2009.
- Novo CPC – Novo **Código de Processo Civil Lei nº 13105 de 16-3-2015**. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- Associação dos Advogados de São Paulo. **Código Civil – Coleção de Bolso**. 16ª ed. [s.e]: São Paulo, 2019.
- CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves. **Locações: Aspectos Relevantes**. [s.e]. São Paulo: Método, 2004.
- NETO, Paulo Restiffe; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Locação: Questões Processuais e Substanciais**. 5ª ed. Malheiros Editores: São Paulo, 2009.
- MAMEDE, Gladston. **Contrato de Locação em Shopping Center: Abusos e Ilegalidade**. [s.e]. Belo Horizonte: Del Ray, 2000.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 16º Ed. São Paulo: Malheiros, 1999.
- SALLES, José Carlos de Moraes. **Ação Renovatória de Locação Empresarial**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.
- FILHO, Nagib Slaibi. **Comentários à nova lei do inquilinato**. 9º ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- Recurso Especial nº 1.299.894 (2014), Ministro Luis Felipe Salomão, para Acórdão do STJ, julgado em 25/02/2014.
- Agravo de Instrumento nº 4011506-41.2013.8.12.0000, Relator Sr. Paschoal Carmello Leandro, para Acórdão da 4º Câmara Cível de Campo Grande/MS, julgado em 08/04/2014.
- Apelação nº 0151246-20.2012.8.26.0100, Relator Maria Lúcia Pizzotti, para Acórdão da 27º Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 03/04/2017.

Apelação nº 1000995-65.2016.8.26.0024, Relator Edgard Rosa, para Acórdão da 25º Câmara de Direito Privado, julgado em 13/12/2018.

Recurso Especial nº 2003/0230085-0, Ministro Felix Fischer, para Acórdão da 5º Turma do Superior Tribunal de Justiça, julgado em 06/06/2006.

Apelação nº 0039235-51.2012.8.26.0002, Relator Adilson de Araujo, para Acórdão da 31º Câmara de Direito Privado, julgado em 21/10/2015.

Apelação nº 0151246-20.2012.8.26.0100, Relatora Maria Lúcia Pizzotti, para Acórdão da 27º Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 07/04/2017.

Lei do Inquilinato - nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso: 05/02/2019

MAZZOLA, Marcelo. As Incursões do Novo CPC na Lei de Locações. 2017. Disponível em: <http://www.rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/>. Acesso: 12/02/2019.

IAQUINTA, Rodrigo Ferrari. As ações locatícias e o novo Código de Processo Civil. 2016. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/as-acoes-locaticias-e-o-novo-cpc/>. Acesso: 14/02/2019.