

Pontifícia Universidade Católica de São  
Paulo.



PUC-SP

COGEAE-SP. 2017

Especialização Direito Processual Civil

Unidade Vila Mariana.

**Ação de Despejo**

Aluno: Klaus Soares Ehrenberg.

RA: ra00169088.

*“Os homens de antigamente estudavam para aprimorar a si próprios;  
os homens de hoje estudam para impressionar os outros”.*

Confúcio

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	1
1    RELAÇÃO LOCATÍCIA IMOBILIÁRIA PRIVADA .....	2
2    MODALIDADES DE LOCAÇÕES .....	4
3    PROCEDIMENTOS .....	8
4    AÇÃO DE DESPEJO .....	10
5    LIMINAR DE DESPEJO .....	12
6    CAUÇÃO NA LIMINAR DE DESPEJO.....	15
7    CONCESSÃO DE LIMINAR DE DESPEJO .....	20
8    DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	23
9    CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
Referências Bibliográficas .....	29

## INTRODUÇÃO

Quando da existência de uma relação civil em que o proprietário de um determinado imóvel, cede a posse temporariamente para outrem, mediante remuneração periódica, tende-se assim formada a relação locatícia sob objeto imóvel.

As ações Locatícias são divididas em quatro modalidades procedimentais de materialização de direitos: ação de despejo, ação de consignação em pagamento, ação revisional de aluguel, ação renovatória previstos na Lei 8245 de 1991 , promulgada pelo então presidente da republica, Fernando Collor.

Quando da existência de uma relação locatícia, o único meio possivelmente jurídico de retirada de um individuo do imóvel locado, é através da ação de despejo, conjuntamente com todos os seus tramites, garantias e procedimentos inerentes.

O sistema jurídico nacional aceita por certo diversa modalidades de locações, entrementes, tratando-se de locação exclusivamente imobiliária tem-se a aplicação única do sistema legal supra mencionado, qual seja, a ação de despejo.

A não observância dos procedimentos, expressos em lei na ação de despejo ensejam, a possibilidade de continuidade da locação por parte do locatário bem como o pleito por perdas e danos decorrentes, como se vera a seguir, neste labor.

## 1. RELAÇÃO LOCATÍCIA IMOBILIÁRIA PRIVADA

A relação locatícia privada é um contrato consensual, típico, comutativo, e oneroso, pelo qual o proprietário de um determinado bem imóvel cede, a outrem seu uso manso e pacífico, por tempo determinado ou não, mediante remuneração periódica pelo tempo de posse, sendo tal contrato desprovido de solenidade.

A necessidade expressa constante em lei do pagamento em pecúnia pela transferência temporária da posse do imóvel tem-se como determinante para caracterização da chama relação locatícia. Existindo a cessão da posse imobiliária a outrem, por contrato desprovido de contraprestação ter-se-ia por caracterizado um contrato de comodato, logo incapaz de estar-se submetido a lei de locações e seus procedimentos processuais.

A pose de uso do bem imóvel se dá pelo tempo avençado em contrato ou determinado em lei.

O contrato, quando desprovido de substância detalhada far-se-á nos moldes da legislação vigente em termos da Lei 8245 de 1991.

Pela forma contratual necessária é a remuneração periódica contratualmente estabelecida, inexistindo tal, a locação perde sua essência fática, passando a ser tomada como contrato de comodato nos termos do Artigo 579 do Código Civil:

*“Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm) Acesso: 22/03/2017.

Nas lições de Orlando Gomes:

*"Comodato é a cessão gratuita de uma coisa para seu uso com estipulação de que será devolvida em sua individualidade, após algum tempo"*<sup>2</sup>

Em que pese a forma contratual do comodato, existente é a possibilidade de conversão do Contrato de Locação, em Comodato, mesmo que tacitamente, quando comprovado a inexistência do pagamento período de remuneração pela posse e uso de determinado bem imóvel.

Apesar de possível a conversão de relação contratual locatícia em comodatária, parte da jurisprudência entende pela aplicação da ação de despejo como forma de retomada do imóvel, visto a natureza originária da locação na relação fática, sendo incabível o uso de ações análogas como reintegração de posse.

---

<sup>2</sup> Gomes Orlando: "Contratos", 12ª ed., Forense, p. 349

## 2. MODALIDADES DE LOCAÇÕES

A relações locatícias privadas se dividem em Locação residencial, locações não residenciais, e locações por temporada, a primeira tendo-se como escopo o direito inalienável à moradia, e à dignidade da pessoa humana, o segundo por sua vez tem-se em seu fundamento a liberdade contratual comercial, a fim der-se utilidade empresarial ao bem imóvel locado, e a ultima, utilização a curto prazo de bem imóvel para praticas alheias à moradia e exploração empresarial.

A locação residencial se divide em locações por tempo determinado e indeterminado, escrita ou verbal. Preconiza o artigo 46 da Lei do Inquilinato, o contrato com prazo igual ou superior à 30 meses:

*“Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.”<sup>3</sup>*

O legislador preferiu por conceder benefícios processuais e materiais aos contratos de locação residencial com o prazo acima descrito, pelo fundamento de preservação da entidade familiar, e assentamento pessoal em local fixo. Entendeu-se assim pela necessidade de concessão de conforto físico e psicológico ao locatário, em estabelecer raízes sociais,

---

<sup>3</sup> Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso 11-03-2017

econômicas e afetivas, no local em que se estabelece, a fim de garantir melhores condições deste indivíduo contribuir de maneira o Maximo ativa possível à sociedade, tanto o fora como idem dar-se-á preferência aos contratos realizados de forma escrita, como se vera a seguir.

Analisando à proteção à dignidade do Locatário, continua a referida lei, em seu artigo 47 a necessidade explicita de formalização material de contrato de locação, ou seja, não verbal, e sob o prazo superior a 30 meses, sob pena de não poder ser extinta a relação locatícia por parte do locador se não nos casos previstos em Lei, quais sejam:

*“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:*

*I - Nos casos do art. 9º;*

*II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;*

*III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;*

*IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinqüenta por cento;*

*V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.”<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso 11-03-2017

Tal previsão legal, como já exposto, visa tão somente a proteção ao locatário, em regra, à parte hipossuficiente na relação locatícia, o locatário e sua família residente do imóvel locado, caso houver.

A ação de locação não residencial apresenta semelhantes moldes de proteção à parte locatária. Visto a existência de empreendimento empresarial no imóvel locado, este será “afetado” pela relação ali existente perante os demais integrantes da sociedade.

Em qualquer empreendimento econômico, leva-se tempo para estabilização e balanceio comercial perante sua clientela, ou funcionamento regular de suas funções, visto que, a lei do inquilinato favorece o locatário empresarial, permitindo-o a continuidade da relação locatícia desde que presente os requisitos do artigo 51 da Lei, permitindo-o o uso da ação renovatória por igual prazo do contrato avençado.

Interessante expor o Artigo 53 da referida Lei, visto que em se tratando de locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino, bem como entidades religiosas, poder-se-á ter findo o referido contrato, caso haja congruência com as situações previstas em lei, visto a função social a que tais empreendimentos desempenham, perante a sociedade.

Findo tal, passa-se ao estudo, as Locações por temporada, em seu Artigo 48 da Lei do Inquilinato. Tal modalidade de locação tem-se fundamentada na duração máxima de noventa dias de posse do imóvel pelo locatário.

Caso exista, findo o prazo de noventa dias, e inexistindo oposição do Locador perante o Locatário no prazo Máximo de 30 dias, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado. Seguindo-se tal linha, caso aconteça tal, o imóvel poderá apenas ser reavisto pelo locador, findo o prazo de 30 meses, ou nos casos previstos pelo artigo 47 da própria lei.

### 3. PROCEDIMENTOS

Versando a respeito das particularidades do procedimento das ações locatícias, estas possuem, conferidas pelo Artigo 58 da Lei do Inquilinato, tramitação, e tratamento diferenciado das Ações Ordinárias, à contar pela particularidade de **não suspensão** processual durante o período de **férias forenses**, e a especificação de eventuais **recursos possuem somente o efeito devolutivo**:

*“Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:*

*I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;*

*II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;*

*III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;*

*IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far - se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;”*

*V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.”<sup>5</sup>*

Tais são evidenciados devido ao princípio constitucional expresso de direito à moradia, presente no Artigo 6º da Magna Carta:

*”Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”<sup>6</sup>*

Por configurar um direito essencial à Dignidade da Pessoa Humana, o Direito a Moradia, goza de tratamento Constitucional diferenciado, sendo o Direito Locatício, extensão de tal.

Em foco, a Lei do Inquilinato, avocou para si a ampla proteção à Garantia deste direito. A não suspensão do Processo durante as Férias Forenses, e o efeito devolutivo imperativamente único dos recursos, expõem a atenção especial dada pelo Legislador à garantia desse direito Constitucionalmente Presente, o Direito à Moradia.

---

<sup>5</sup> Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso 26-03-2017;

<sup>6</sup> Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)> Acesso 26/03/2017

#### 4. AÇÃO DE DESPEJO

A ação de despejo, é a ação prevista na Lei 8245/91 à retomar a posse ao locador do imóvel locado.

Quando pelos motivos legalmente constituídos fora necessário, ou inerente o fim do contrato de locação, reaver-se-á o imóvel ao seu anterior possuidor, proprietário, ou sublocador, far-se-á sua restituição possessória através da Ação de Despejo.

Preconiza o Artigo 5º da Lei do Inquilinato, a ação cabível à resolução da lide:

*Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.<sup>77</sup>*

Artigos 59 e seguintes, dão à estrutura formal à ação de despejo, as quais seguirão, em regra, o rito ordinário, exceção à regra, constante nas Ações de despejo para uso próprio, passíveis de deslinde pelo Juizado Especial, segundo a Lei 9099/90.

---

<sup>77</sup> Disponível em : [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso 11-04-2017;

O legislador preferiu pela ação de despejo, como meio único e possível para reaver-se a posse de imóvel locado, por conformidade procedimental, um vez que as demais ações possessórias não ter-se-iam aplicabilidade visto o caráter legitimamente contratual da relação em epigrafe, vez que a ações possessórias, visam preservação, ou manutenção de direitos sobre um bem imóvel, aparentemente tolhidos injustamente pelo possuidor em detrimento do proprietário. Vez que, as relações locatícias são meios de transmissões temporárias da posse mediante remuneração devidamente acordada e firmada entre as partes.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 18a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. (edição atualizada por Humberto Theodoro Júnior).

## 5. LIMINAR DE DESPEJO

Segue-se à dianteira da questão da Ação Despejo, no Artigo 59 em seu parágrafo 1º a possibilidade expressa de concessão de uma Liminar, a ser realizada a desocupação do Imóvel em no prazo Máximo de 15 dias, independentemente da existência de audiência previa com a parte contrária.

A existência prevista no dispositivo legal tem-se como, obedecendo as possibilidades previstas nos incisos seguintes ao parágrafo 1º, a necessidade expressa de caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

A existência de tal garantia a fim de realizar-se o despejo imediato, visa à proteger de forma preventiva o locatário de qualquer prejuízo que venha sofrer decorrente de tal.<sup>9</sup>

Ademais, sendo uma matéria de cognição sumaria, impossibilitado, está o magistrado, de prever a linha defensoria, possivelmente apresentada pelo locatário na discutida ação, não tendo capacidade fática de antever possíveis danos, ou injustiças que tal medida liminar acarretaria à parte preterida, tem-se necessária, em regra, a caução dita, a fim de minorar possíveis danos que o locatária venha a sofrer.

A opção legislativa pela necessidade de caução para concessão de liminar de despejo, tem-se como escopo o principio da função social dos contratos, fato é a necessidade permanência de mecanismos capazes de minorar ao Máximo possíveis danos causados à parte hipossuficiente, e estabilização pacifica das relações civis perante a sociedade.

---

<sup>9</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 2a ed. São Paulo: Atlas, 2002.

Nas palavras de do mestre e doutor Flavio Tartuce:

*“A palavra função social deve ser visualizada com o sentido de finalidade coletiva, sendo efeito do princípio em questão a mitigação ou relativização da força obrigatória das convenções (pacta sunt servanda).”<sup>10</sup>*

Como bem aponta o Excelente Doutrinador, a forma contratual deve ser relativizada a fim de se garantir maior estabilidade social. Tratando-se da necessidade de caução legal a fim de concessão de medida formal na obtenção do direito de reaver-se seu patrimônio de um possuidor de boa, mas que no momento de tal preenche os quesitos necessários, visa tão somente a minoração de prejuízos à parte vulnerável, locatários, em regra, e maior estabilidade nas relações contratuais em torno da sociedade.

Concedida a Liminar de despejo, finda a Ação a que deu causa, inexistindo prejuízo à parte Locatária, tão pouco, injustiça, auferido pela medida, o valor da caução de três alugueres será ressarcido de imediato ao locador depositante, caso contrario, o valor será levantado pelo locatário preterido, deduzindo-se seus prejuízos, não obstante o ressarcimento de seus prejuízos em ação autônoma, caso o valor da caução prestada não seja suficiente para lhe cobrir os possíveis danos decorrentes.

---

<sup>10</sup> TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. Vol. Único. Ed. São Paulo: Método, 2015 pg. 571.

## 6. CAUÇÃO NA LIMINAR DE DESPEJO

A concessão da liminar de despejo embora prevista expressamente, como requisito essencial para tal, o depósito da caução de três alugueres, tem-se sido mitigada pelos tribunais justiça desde o Julgamento do **RECURSO ESPECIAL Nº 1.207.161 - AL (2010/0150779-2)**, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO que dispensou a necessidade de caução para a concessão da medida liminar de despejo:

### *“EMENTA*

*LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/94. ROL NÃO-EXAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE.*

*1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida.*

*2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão.*

*3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de liminar em despejo por de "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução - sob pena de a liminar perder operância.*

*4. Recurso especial improvido.*

**ACÓRDÃO**

*A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.*

*Brasília (DF), 08 de fevereiro de 2011(Data do Julgamento)*

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**Relator**<sup>11</sup>

Em julgados recentes, os tribunais de justiça ao longo do território nacional, têm entendido pela dispensa da garantia caução para a liminar de despejo em caso envolvendo prova cabal descumprimento das relações de boa fé, e abuso do direito de defesa.

Não obstante apresenta-se a possibilidade de dispensa de tal, em situações de beneficiários de justiça gratuita, ou dependentes familiares dos alugueres imobiliários de natureza locatícia.

**“TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70052521515 RS  
(TJ-RS)**

**Data de publicação: 21/01/2013**

**Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS APTOS A AFASTAR A LIMINAR QUE DETERMINOU A DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL. CAUÇÃO. DESNECESSIDADE NA ESPÉCIE AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70052521515, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal**

---

<sup>11</sup> Disponível em: < <http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI127582,91041-STJ+Inadimplencia+de+aluguel+justifica+despejo+liminar+mesmo+em>> Acesso: 22/04/2017;

*de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em 27/12/2012*<sup>12</sup>”

**“TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70057227589 RS (TJ-RS)**

**Data de publicação: 27/01/2014**

**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. PEDIDO LIMINAR. CASO CONCRETO. ART. 59 , § 1º , IX , LEI Nº 8.245 /91. AUSÊNCIA DAS GARANTIAS DO ARTIGO 37. DESNECESSIDADE DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. DADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (Agravo de Instrumento Nº 70057227589, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 10/12/2013)<sup>13</sup>”

**“TJ-PB - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 00005420520158150000 0000542-05.2015.815.0000 (TJ-PB)**

**Data de publicação: 17/11/2015**

**Ementa:** PROCESSUAL CIVIL ; Agravo de Instrumento ; Ação de despejo ; Liminar ; Indeferimento ; Irresignação ; Falta de pagamento ; Evidenciação ; Desnecessidade de caução ; Inadimplência do locatário ; Inscrição do nome do agravante em cadastro de inadimplente em razão da falta de pagamento de serviço de energia elétrica no imóvel ; Presença de elementos que autorizam a medida requerida ; Provimento. - "Dentre as obrigações do locatário está a de adimplir pontualmente com os aluguéis e encargos da locação, sendo certo que a ausência de pagamento implica diretamente em infração contratual (artigo 9º, inciso II), hipótese acobertada pela benesse legal de dispensa de oferecimento de caução para a execução provisória." (TJMG - Agravo de Instrumento

<sup>12</sup> Disponível em:< <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/112452428/agravo-de-instrumento-ai-70052521515-rs>> Acesso: 22/04/2017.

<sup>13</sup> Disponível em < <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/113621101/agravo-de-instrumento-ai-70057227589-rs>> Acesso 22/04/2017.

*1.0024.06.239166-9/001, Relator(a): Des.(a) Irmair  
Ferreira Campos , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em  
08/03/2007, publicação da súmula em 14/04/2007). V I S  
T O S, relatados e discutidos estes autos do agravo de  
instrumento acima identificados, (TJPB -  
ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº  
00005420520158150000, 2ª Câmara Especializada  
Cível, Relator DES ABRAHAM LINCOLN DA C RAMOS  
, j. em 17-11-2015)<sup>14</sup>”*

Em suma, apesar da necessidade expressa pela lei de Locações do depósito da caução de três alugures para a concessão da Liminar de despejo, essa tem-se por mitigada em situações ímpares de cognição por parte do magistrado.

Como explana no Julgamento do Recurso Especial, a 4ª turma entendeu pela não taxatividade dos requisitos do Artigo 59 §1º da Lei do Inquilinato, para a concessão de tal medida.

Apesar de polemica tal decisão, ela ademais reafirma, sob outra ótica a aplicação da função social dos contratos, se por um lado, a caução visa proteger o Locatários de qualquer prejuízo arbitrariamente imposto a ele sob uma decisão de cognição sumaria, a desnecessidade de depósito caução, quando comprovado a rescisão contratual por culpa exclusiva do Locatário, visa proteger o Locador de Boa-fé preterido em seu direito inerente como proprietário, evitando-se desgaste da coisa, e inócua dilação processual.

---

<sup>14</sup> Disponível em: < <http://tj-pb.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/262316840/agravo-de-instrumento-ai-5420520158150000-0000542-0520158150000>> Acesso 22/04/2017.

## 7. CONCESSÃO DE LIMINAR DE DESPEJO

A concessão da Liminar de despejo visa a celeridade na desocupação de quem se encontrar possuidor do imóvel, tanto o locatário originário, quanto possíveis sublocatários. Sendo caso tal, a fim de se evitar qualquer possível prejuízo à possuidores de boa fé, como caso, Sublocatário, este deverá ser intimado quanto ação de despejo, para que, facultativamente, aja como assistente na Ação de Despejo.

Apesar da necessidade de intimação do Sublocatário, este, se presentes os requisitos de cognição sumaria da liminar de despejo, finda a locação entre o Locador e o Locatário originário, o sublocatário devera desocupar o imóvel no prazo legal de quinze dias.

A liminar para despejo no prazo de 15 dias, do locatário ou do sublocatário se dará quando presente quaisquer das possibilidades previstas to no Artigo 59 parágrafo 1 da Lei do Inquilinato, desde que preenchidos os requisitos do caput:

*“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.*

*§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:*

*I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;*

*II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;*

*III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;*

*IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;*

*V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.*

*VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)*

*VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)*

*VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)*

*IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).<sup>15</sup>”*

---

<sup>15</sup> SARAIVA. Vade Mecum 2015 Ed. São Paulo, Saraiva pg. 1319.

Como explanado anteriormente, o rol do referido artigo deixou de ter-se aplicado como taxativo para a concessão da liminar de despejo por força do RECURSO ESPECIAL Nº 1.207.161 - AL (2010/0150779-2), de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, que à época do antigo código de processo civil de 1973, em seu artigo 273, previa a possibilidade de concessão de medidas liminares em caso de cognição inequívoca do juiz competente, desde tal, a taxatividade do rol da lei do Inquilinato passou a ser visualizada como exemplificativa, possibilitando o magistrado de aplicação desta quando inequivocadamente forme-se seu convencimento quanto a possibilidade de tal.

## 8. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Interessante salientar a influencia material do contrato de locação, perante a forma processual, mesmo quando a matéria tratada refere-se a competência judiciária.

Em contratos de locação residencial, verbais ou escritos, com prazo inferior a 30 meses, a locação passa, automaticamente, a ser por prazo indeterminado SOMENTE PODENDO SER RETOMADO O IMÓVEL nos casos específicos do Artigo 47 da Lei 8245/91.

Tal interferência, apesar de ainda existir a locação, interferirá diretamente na competência do juízo, e no interesse processual da parte locadora:

*“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:*

*I - Nos casos do art. 9º;*

*II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;*

*III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;*

*IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;*

*V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.*

*§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:*

*a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;*

*b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.*

*§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.”<sup>16</sup>*

No caso do inciso III do parágrafo 47 da Lei do Inquilinato, existirá ainda a possibilidade de escolha do juízo competente, decorrente do despejo para uso próprio. Ocorrendo tal, a parte autora ainda poderá escolher entre o juízo comum, e o juizado especial, como prevê o Artigo 3 , III da Lei 9099/90:

“Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

III - a ação de despejo para uso próprio;

---

<sup>16</sup> SARAIVA. Vade Mecum 2015 Ed. São Paulo, Saraiva pg. 1317 e 1318

IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.”<sup>17</sup>

Apesar do Inciso IV, do Artigo 3º da Lei do Juizado Especial Cível, que limitaria uma possível Ação de Despejo Para Uso Próprio, pelos valores imperativos da Lei, Quarenta Salários Mínimos, o Fórum Nacional de Juizados Especiais, FONAJE, tem pronunciado o Enunciado 4 que aduz a possibilidade da Referida Ação Despejo independentemente do valor do imóvel.

*“ENUNCIADO 4 – Nos Juizados Especiais só se admite a ação de despejo prevista no art. 47, inciso III, da Lei 8.245/1991.”*<sup>18</sup>

A ação de despejo para uso próprio ultrapassa os liames quantitativos de competência dos Juizados Especiais, visto seu caráter excepcionalíssimo. Independentemente do valor do imóvel, poderá-ser-à aplicar o procedimento do Juizado Especial por questão de celeridade.

Concomitantemente, optando o Autor pelo procedimento do juizado especial, esse, ademais, poderá escolher o juizado competente, no que tange ao domicílio do réu, domicílio do autor, lugar de satisfação da obrigação, local onde se encontra o imóvel, em decorrência do Artigo 4 da mesma lei dos Juizados Especiais:

*“Art. 4º É competente, para as causas previstas nesta Lei, o Juizado do foro:*

---

<sup>17</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm)> Acesso: 25/04/2017

<sup>18</sup> Disponível em: <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>> Acesso em 25/04/2017

*I - do domicílio do réu ou, a critério do autor, do local onde aquele exerça atividades profissionais ou econômicas ou mantenha estabelecimento, filial, agência, sucursal ou escritório;*

*II - do lugar onde a obrigação deva ser satisfeita;*

*III - do domicílio do autor ou do local do ato ou fato, nas ações para reparação de dano de qualquer natureza.*<sup>19</sup>

A natureza da Ação de despejo para uso próprio tem-se vista de maneira excepcional no ordenamento jurídico brasileiro, apesar de seu caráter ágil e desprovido de forma rígida, quando aplicada à submissão do Juizado Especial, verifica-se necessidade explícita de observação dos procedimentos vinculados à matéria nos liames da Lei do Inquilinato.

---

<sup>19</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm)> Acesso: 25/04/2017

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Ação de despejo, propriamente dita, fora uma conquista processual resultante da Lei do Inquilinato, mas que ao longo de toda história do direito material civil no Brasil, era aplicada aos costumes sociais aqui estabelecidos.

A Compilação de leis esparsas regulamentadoras de Ações Análogas à de Despejo, como um único procedimento, trouxe de maneira inequívoca, um equilíbrio processual necessário à materialização do instituto da Locação Imobiliária.

Sendo anteriormente à formação atual da Ação de Despejo, a retomada do imóvel alugado por parte do locador, ou se dava de maneira extremamente onerosa a este, ou extremamente desvantajosa ao Locatário. O resultado da política processual de retomada imobiliária na locação, anterior à Lei do Inquilinato, não raro provocava o desastroso desincentivo ao contrato de Locação, ocasionando em grande parte a desocupação de imóveis, e conseqüentemente abandono da propriedade, desequilibrando as relações sociais.

O Advento da Lei de Locações, em, sua minúcia, Ação de Despejo, trouxe a devida segurança jurídica à materialização à relação Civil em epigrafe. O Resultado não poderia ser outro, pacificação das relações locatícias, o incentivo ao giro imobiliário, e conseqüentemente, materialização da função social da propriedade no que tange à sua finalidade primordial, a dignidade da Pessoa Humana.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BUENO SCARPINELLA Cassio - Novo Código de Processo Civil Anotado, São Paulo –SP: Editora Saraiva, 2015.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 18a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. (edição atualizada por Humberto Theodoro Júnior).

MAURINO ALBERTO, Luiz – Curso de Direito Processual Civil, vol I, 27ª ed, São Paulo – SP, Ed. Revista Forense 1999.

TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. Vol. Único. Ed. São Paulo: Método, 2015

Novo Código de Processo Civil Saraiva – Ed. São Paulo Saraiva, 2016.

SARAIVA. Vade Mecum 2015 Ed. São Paulo, Saraiva.

Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm)>.

Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>

Disponível em:

< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>

Disponível em : <[http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17892404/3368044520108260000-sp?ref=topic\\_feed](http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17892404/3368044520108260000-sp?ref=topic_feed)>.

Disponível em: <<http://trf-1.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/164647855/apelacao-civel-ac-279583920044013400>>.

Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=7366](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7366)>.

Disponível em :

<<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-principio-do-duplo-grau-de-jurisdicao-e-materialmente-constitucional/14851>>.

Disponível em: < <http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>> Acesso em 25/04/2017.

Disponível em :

<<https://jus.com.br/artigos/14391/o-novo-conceito-de-sentenca-e-a-natureza-juridica-do-ato-judicial-que-resolve-questoes-incidentais>>

Disponível em:

<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI127582,91041-STJ+Inadimplencia+de+aluguel+justifica+despejo+liminar+mesmo+em>

Disponível em:

<[http://www.historia.templodeapolo.net/civilizacao\\_ver.asp?Cod\\_conteudo=102&value=Direito%20Persa&civ=Civiliza%C3%A7%C3%A3o%20Persa&topico=Direito](http://www.historia.templodeapolo.net/civilizacao_ver.asp?Cod_conteudo=102&value=Direito%20Persa&civ=Civiliza%C3%A7%C3%A3o%20Persa&topico=Direito)>.

Disponível em:

<<https://www.passeidireto.com/arquivo/2084778/aula---direito-grego>>

Disponível em: ([http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=15323](http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=15323))

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm) > Acesso: 25/03/2017

Disponível em :

<<http://www.viajus.com.br/viajus.php?pagina=artigos&id=4006&idAreaSel=3&seeArt=yes>>

Acesso 24/03/2017

>