

**ROBERTA FERESIN FERREIRA**

**A TUTELA ANTECIPADA NAS AÇÕES DE DESPEJO**

Monografia final apresentada como requisito parcial à obtenção do Grau de Especialista na Faculdade Paulista de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP.

Orientadora: Professora Doutora  
Berenice Soubhie Nogueira Magri

**SÃO PAULO**

**2015**

# A TUTELA ANTECIPADA NAS AÇÕES DE DESPEJO

por

**Roberta Feresin Ferreira**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista, no Curso de pós-graduação em Direito Processual Civil, pela comissão formada pelos professores:

ORIENTADOR: \_\_\_\_\_

Prof

\_\_\_\_\_

Prof

\_\_\_\_\_

Prof

**SÃO PAULO, 30 de outubro de 2015**

*Para minha Mãe realizadora dos meus sonhos.*

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 - CONCEITO DE TUTELA ANTECIPADA</b> .....	3
1 - AS ESPÉCIES DE TUTELA ANTECIPADA .....	4
1.1. Tutela antecipada como tutela de urgência.....	4
1.2. Tutela antecipada como tutela sancionatória .....	5
1.3. A polêmica acerca dos pedidos cumulados do art. 273 § 6º .....	5
2 - LEGITIMIDADE .....	6
3 - REQUISITOS .....	7
3.1. Prova inequívoca de verossimilhança da alegação.....	8
3.2. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação .....	8
3.3. Abuso do direito de defesa.....	9
3.4. Manifesto propósito protelatório do réu .....	10
4 - EFEITOS.....	11
4.1. Irreversibilidade .....	12
4.2. Discricionariedade e fundamentação da decisão .....	13
5 - MOMENTO .....	14
5.1.. Inaudita altera parte .....	15
5.2. Sentença .....	16
5.3. Fase recursal.....	17
6 - EFICÁCIA TEMPORAL.....	17
7 - EFETIVAÇÃO .....	19
7.1. Revogação ou modificação .....	19
<b>CAPITULO 2 - DA AÇÃO DE DESPEJO</b> .....	22
1 - FINALIDADE DA AÇÃO .....	22
2 - AS DIVERSAS HIPÓTESES DE AÇÃO DE DESPEJO E SÍNTESE DAS CAUSAS GERAIS E ESPECIAIS .....	23
2.1. Hipóteses comuns a todas as locações para temporada e não residenciais .....	23
2.2. Hipótese especial, relativo à locação para temporada .....	24

2.3. Hipóteses especiais, relativas às locações não residenciais.....	24
2.4. Hipóteses especiais, atinentes às locações residenciais .....	24
3 - CONDIÇÕES DA AÇÃO .....	26
3.1. Legitimidade das partes .....	26
3.2. Interesse de agir.....	27
3.3. Possibilidade jurídica do pedido .....	27
4 - PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO .....	27
5- DESPEJO LIMINAR.....	28
5.1. Violação do mútuo acordo celebrado entre as partes .....	31
5.2. Rescisão do contrato de trabalho.....	31
5.3. Término do prazo de locação para temporada.....	32
5.4. Da morte do locatário .....	32
5.5. Da permanência do sublocatário após o término do contrato .....	34
5.6. Necessidade de reparações urgentes no imóvel locado .....	35
5.7. Não apresentação de nova garantia .....	35
5.8. Extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada .....	36
5.9. Falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia .....	36
6 -SENTENÇA.....	37
7- EXECUÇÃO DA SENTENÇA – CAUÇÃO .....	38
7.1. Da prestação de caução.....	39
7.2. Desnecessidade de execução – abandono do imóvel .....	40
7.3. Embargos à execução.....	41
7.4. Embargos de terceiro .....	41
7.5. Dos recursos e seus efeitos .....	42
8 - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO.....	42
8.1. Peculiaridades procedimentais.....	43
8.2. Requisitos da petição inicial .....	43
8.3. A cumulação de pedidos .....	44
8.4. Purga da mora.....	45
8.5. Legitimidade para purgar a mora .....	47
8.6. Sentença .....	48

<b>CAPÍTULO 3 - A POSSIBILIDADE DA TUTELA ANTECIPADA COMO LIMINAR NAS AÇÕES DE DESPEJO .....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO 4 – TUTELA DE URGENCIA E TUTELA DE EVIDENCIA NO NOVO CPC/2015 E NAS AÇÕES DE DESPEJO .....</b>	<b>53</b>
1 - CONCEITO .....	53
2 - PROCEDIMENTO .....	55
<b>CAPÍTULO 5 - CONCLUSÃO .....</b>	<b>58</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>60</b>

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo demonstrar como 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 ações de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida. A pesquisa é caracterizada pelo estudo exaustivo da Tutela Antecipada desde sua natureza jurídica, passando pela reforma da Lei do Inquilinato. Não se faz um estudo aprofundado de julgados apesar de apresentá-los, o método eleito foi o científico dedutivo, o qual parte de um tema geral, ou seja, da Tutela Antecipada para o particular que é a sua utilização nas Ações de Despejo. Compõe-se de quatro capítulos, incluindo a introdução que discorre sobre sua ontologia e principal temática, passando pelas espécies de Tutela existentes. Na segunda parte, aprofunda-se o tema a partir da Nova Lei do Inquilinato, sua natureza jurídica, competência, passando-se a seguir para a terceira parte do trabalho, as ações de despejo, onde a discussão da utilização da Tutela Antecipada toma corpo de modo fundamentado, desembocando na conclusão. O período de pesquisa deste trabalho se deu entre fevereiro a outubro de 2015.

**Palavras-chave:** Tutela Antecipada. Ações de Despejo. Reforma da Lei do Inquilinato. Rol Art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94.

## INTRODUÇÃO

Esta monografia compõe-se de quatro capítulos, incluindo a presente introdução que discorre sobre a temática e objetivos de realizá-la.

O primeiro capítulo detalha conceito e possibilidades de se utilizar o instituto da tutela antecipada previsto no art. 273 do Código de Processo Civil que, com a introdução do referido dispositivo, criou-se um mecanismo importante inserido em nosso ordenamento jurídico na suplantação de risco de perecimento do direito, valorizando o princípio da efetividade da função jurisdicional.

O segundo capítulo entende-se necessário demonstrar o conceito concreto da ação de despejo, em estudos baseados em autorizada doutrina e conforme o disposto na Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) bem como, o conceito de ordem prática através das jurisprudências mencionadas.

No terceiro capítulo aborda-se sobre a possibilidade da tutela antecipada nas ações de despejo em casos diversos daqueles previstos na Lei de Locação, desde que presentes os elementos exigidos pelo art. 273 do Código de Processo Civil. Assim, ainda que não tenha sido indicada a presença dos elementos exigidos pelo art. 59 da Lei de Locações, é possível o deferimento de pedido de tutela antecipada de despejo, desde que satisfeitos os requisitos mencionados pelo art. 273 do Código de Processo Civil.

O capítulo quatro tem por objetivo tratar de um tema muito atual do novo Código de Processo Civil que é a existência de procedimentos especiais, justificados em razão das peculiaridades do direito material, devendo haver adequação do procedimento adotado. Nesse sentido, foi traçado paralelo entre pensamentos esposados pela doutrina e pela jurisprudência, para provar e ao final concluir que é possível adequar a ação de despejo aos institutos tutelares inseridos posteriormente no CPC.

## CAPÍTULO 1- CONCEITO DE TUTELA ANTECIPADA

A chamada “tutela antecipada” é a antecipação dos efeitos práticos da tutela jurisdicional, ou seja, até o futuro proferimento da sentença, processamento e julgamento de recurso de apelação com efeito suspensivo e, eventualmente, seu trânsito em julgado.

Antecipa-se, deste modo, diante de determinados pressupostos legais, a produção dos efeitos da tutela jurisdicional cujo momento, tradicionalmente, vincula-se à existência de sentença de procedência não recorrida ou, quando menos, sujeita a apelação despida de efeito suspensivo.<sup>1</sup>

Assim, conclui-se que, em casos em que a sentença produz, de imediato, seus efeitos, isto é, em todos aqueles casos em que a apelação não tem efeito suspensivo, é correto o conceito de que a tutela é “antecipável” até a prolação da sentença, porque, uma vez proferida, ela é eficaz, já que o recurso de apelação dela interponível não tem efeito suspensivo. Quando proferida nesses casos, é a sentença, ela mesma, que produzirá os efeitos desejados pelo autor, e não o ato jurisdicional praticado antes dela apto a veicular a tutela jurisdicional pretendida. Desnecessária, por isto mesmo, a antecipação de seus efeitos.

Vale ressaltar o conceito do artigo 273, *caput*, inserto no livro Comentários ao Código de Processo Civil: “(...)”. As hipóteses de antecipação de tutela restaram generalizadas com as reformas do Código de Processo Civil implementadas pela Lei 8.952/1994. Com efeito a alteração dos arts. 273 e 461 do CPC representaram importante inovação legislativa ao permitir de forma genérica, que já no início da lide sejam antecipados todos os efeitos (ou algum deles) da sentença de mérito que só se fariam sentir ao final do processo. Embora as medidas cautelares comportem inúmeros pontos distintivos em relação à antecipação de tutela, sobressaem entre referidos institutos importantes traços de similitude. Dando respaldo a esse entendimento, o Min. Humberto Gomes de Barros, em voto proferido por ocasião do julgamento do REsp 195.984, observa que: Em primeiro lugar, anote-se que tanto o

---

<sup>1</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Curso Sistematizado de Direito Processual Civil. p.39.

adiantamento da tutela, quanto a medida cautelar constituem medidas provisórias, ambas revogáveis ou alteráveis e capazes de se tornarem definitivas, uma vez confirmadas em sentenças. Com efeito, o exercício do poder cautelar judicial subordina-se à conjunção de dois requisitos; a) aparecia do bom direito, e b) perigo de lesão irreparável. De sua parte, repito, o adiantamento de tutela requer a) verossimilhança da alegação, e b) fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Malgrado tente acompanhar os admiráveis exercícios semânticos desenvolvidos pelos comentadores, não consigo encontrar diferença ontológica entre esses dois pares de expressões. Com efeito: a) o direito só é aparente bom, se as razões de quem o alega são verossímeis, b) há inegável sinonímia entre as expressões ‘perigo de lesão irreversível’ e fundado receio de dano irreparável’. Tampouco enxergo diferença teleológica. O argumento de que a cautelar visa a garantir o resultado útil do processo, ao passo que a antecipação de tutela adianta os efeitos pretendidos com a sentença de mérito não convence. Ao meu sentir, ele traduz inútil jogo de palavras. Realmente, ‘os efeitos pretendidos com a sentença’ correspondem exatamente ao ‘resultado útil do processo’ (RSTJ 152/120)”.<sup>2</sup>

## 1 AS ESPÉCIES DE TUTELA ANTECIPADA

Apesar do instituto da tutela antecipada estar associada à tutela de urgência, a análise do art. 273 do CPC, permite a conclusão de que há três espécies distintas de tutela antecipada, quais sejam:

### 1.1 Tutela antecipada como tutela de urgência

Tendo como requisitos para a sua concessão, a prova inequívoca da verossimilhança da alegação (art. 273, *caput*, do CPC). Trata-se de tutela provisória e concedida mediante cognição sumária.

---

<sup>2</sup> ALVIM Arruda, ASSIS, Araken de, ALVIM, Arruda Eduardo. Comentários ao Código de Processo Civil. p.541.

## 1.2 Tutela antecipada como tutela sancionatória

Funciona como uma forma de apenar a parte que, na forma prevista em lei, viola os princípios da boa-fé e lealdade processual. Seus requisitos são a prova inequívoca da verossimilhança da alegação (art. 273, *caput*, do CPC) e o abuso do direito de defesa ou manifesto propósito protelatório (art. 273, II, do CPC). Trata-se de tutela provisória, concedida mediante cognição sumária.

Saliente-se que, ao dispensar o preenchimento do requisito do fundado receio de dano, o legislador desvinculou de forma absoluta e indiscutível essa espécie de tutela antecipada do âmbito da tutela de urgência, sendo possível a parte aguardar tranquilamente o encerramento do processo para a obtenção efetiva de sua pretensão.

A última espécie a ser mencionada é aquela que gera a maior polêmica quanto à sua natureza, qual seja, para sua concessão estão dispensados o requisito tradicional da prova inequívoca da verossimilhança, bem como o perigo de dano ou o ato desleal, previsto no art. 273, § 6º, do CPC.

## 1.3 A polêmica acerca dos pedidos cumulados do art. 273 § 6º do CPC

(...) § 6º. A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

O mencionado artigo 273, § 6º, do CPC prevê que a tutela antecipada poderá ser concedida quando houver um ou mais pedidos cumulados, ou parcela deles.

Nessa linha, acerca de sua natureza jurídica, uma questão importante a observar, é se realmente trata-se de uma espécie diferenciada de tutela antecipada ou um julgamento antecipado parcial da lide.

Destaque-se que parcela da doutrina, entende ser um julgamento antecipado parcial da lide, sendo assim, a cognição do juiz, ao decidir sobre a pretensão do autor, torna-se exauriente, fundando a decisão em um juízo de certeza. Deste modo, a decisão será apta a gerar coisa julgada material, não podendo ser revogada nem

modificada pela decisão final da demanda, sendo inaplicável o art. 273, § 4º, do CPC.

## 2 LEGITIMIDADE

Segundo o art. 273, *caput*, do CPC o juiz poderá antecipar os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, sugerindo a interpretação literal do dispositivo que somente o autor tem direito à tutela antecipada, já que somente ele faz “pedido inicial”. Contudo, a interpretação literal não é a mais adequada para o caso concreto, porque mesmo quem não é autor poderá requerer em seu benefício a concessão de tutela antecipada.

Nessa linha, a partir do momento em que o réu assume uma posição ativa no processo passa a ter legitimidade para requerer a concessão da tutela antecipada. Ao fazer uma reconvenção ou um pedido contraposto, o réu automaticamente passa a ser autor da pretensão veiculada por essas formas de resposta, qualificadas pela melhor doutrina como contra-ataques do réu.<sup>3</sup>

Cediço é que o réu em ação dúplice pode requerer a concessão de tutela antecipada, porque nessa singular espécie de ação o pedido de improcedência do pedido do autor elaborado pelo réu na contestação já é suficiente para entregar-lhe o bem da vida em disputa, de forma que ele ao contestar, passa automaticamente a assumir também uma posição ativa no processo. A ação é dúplice porque o autor e o réu, a partir do momento de contestação, passam a ter posições ativas e passivas na relação jurídica processual.

No tocante aos terceiros intervenientes, aplicam-se as mesmas considerações mencionadas já, até porque o oponente é autor o nomeado à autoria, o denunciado à lide e chamado ao processo são réus. Apenas na assistência simples há uma especialidade, qual seja, apesar de ter legitimidade para pedir a tutela antecipada em favor do assistido, o assistente tem interesse condicionado à vontade daquele para tal pedido, de forma que, havendo manifestação de vontade expressa do assistido no sentido de não querer a tutela antecipada, apesar de legitimado

---

<sup>3</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Tutela. Antecipada p.42-43.

faltará interesse jurídico ao assistente no pedido dessa espécie de tutela de urgência.

Questão polêmica é a legitimidade do Ministério Público que funciona como fiscal da lei na demanda para requerer a concessão da tutela antecipada. Apesar de a corrente doutrinária majoritária defender o contrário, entendendo pela impossibilidade porque, como já tive oportunidade de defender, a tutela antecipada depende de pedido da parte interessada, conforme previsão no art. 273, *caput*, do CPC. Sendo o Ministério Público fiscal da lei, fiscalizar a boa aplicação do art. 273 do CPC é deixar à parte interessada o pedido de concessão de tutela antecipada.<sup>4</sup>

Já Cassio Scarpinella Bueno defende que: dúvida existe, entretanto, quanto à legitimidade daquele órgão quando age na qualidade de fiscal da lei. Dadas as finalidades institucionais do Ministério Público, mais que hipertrofiadas e desejadas pela Constituição Federal, deve prevalecer o entendimento de que, também nesses casos, o Ministério Público detém legitimidade para o pedido de antecipação de tutela dos interesses e direitos que motivam sua participação no processo naquela qualidade.<sup>5</sup>

### 3 REQUISITOS

A tutela antecipada sempre dependerá de prova inequívoca de verossimilhança da alegação, salvo a tutela antecipada prevista no art. 273, § 6º, do CPC. Além desse requisito, tratando-se de tutela antecipada de urgência, também deverá ser demonstrado o perigo de lesão grave de difícil ou incerta reparação e, sendo tutela antecipada sancionatória, o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório.

---

<sup>4</sup> NEVES, Assumpção, AMORIM, Daniel. Manual de Direito Processual Civil. p.1193. Contra: BUENO, Scarpinella Cassio, Tutela Antecipada. p.43.

<sup>5</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Curso Sistematizado de Direito Processual Civil. p.55.

### 3.1 Prova inequívoca de verossimilhança da alegação

O requisito da prova inequívoca da verossimilhança da alegação consta do art. 273, *caput*, do CPC, de forma que será exigido tanto para a tutela antecipada como espécie de tutela de urgência (art. 273, I, do CPC), como para a tutela antecipada sancionatória (art. 273, II, do CPC).

A interpretação do referido dispositivo, significa dizer que, além de a alegação parecer verdadeira, deverá existir uma prova forte suficiente para confirmar, ao menos na cognição sumária ao ser realizada pelo juiz, que aquela alegação fática parece ser realmente verdadeira.

Há, entretanto, outros posicionamentos doutrinários a respeito da prova inequívoca. Para determinada corrente doutrinária, prova inequívoca é aquela à qual só é possível atribuir um sentido único. Para outros, é a prova suficiente para o surgimento do verossímil.

A prova inequívoca e a verossimilhança da alegação são dois requisitos cumulativos para a concessão da tutela antecipada, de forma que, mesmo que exista uma prova robusta a respeito de um fato, se aparentemente a alegação desse fato não se mostrar verdadeira, será inviável a concessão da tutela antecipada.

### 3.2 Receio de dano irreparável ou de difícil reparação

Esse requisito aduz sobre o tempo necessário para a concessão da tutela definitiva, que pode colocar em manifesto perigo a efetividade do resultado final do processo. Para afastar esse perigo, antecipa-se a tutela em favor da parte que demonstrar a boa probabilidade de seu direito existir.

Esse “perigo na demora da prestação jurisdicional” deve ser entendido no sentido de que a tutela jurisdicional deve ser prestada (e, para os fins presentes, antecipada) como forma de evitar a perpetuação da lesão a direito ou como forma de imunizar a ameaça a direito do autor. Trata-se, inequivocadamente, de uma

situação em que a tutela jurisdicional é antecipada como forma de debelar a urgência, sendo suficiente a prática de atos que busquem meramente assegurar o resultado útil do processo, isto é, a futura prestação da tutela jurisdicional. É essa a razão pela qual a figura do inciso I do art. 273 pode muito bem ser chamada – como, de resto, é por vezes identificada – como “tutela antecipada de urgência”.<sup>6</sup>

O risco de dano deve ser concreto, atual e grave, ou seja, deve ser eminente, provocar um sério prejuízo à parte e decorrer de dados concretamente demonstrados.

O art. 273, I, do CPC qualifica o dano a que estaria exposta a parte como irreparável ou de difícil reparação. Haverá dano irreparável sempre que os efeitos do dano forem irreversíveis, como ocorre com a violação a direitos não patrimoniais, como o direito à integridade física. No que tange aos direitos patrimoniais, haverá dano irreparável sempre que for impossível a reparação de forma específica.

Haverá dano de difícil reparação sempre que a tutela reparatória for abstratamente eficaz, mas mostrar-se improvável no caso concreto, como se pode concluir da situação econômica da parte contrária.<sup>7</sup>

### **3.3 Abuso do direito de defesa**

Primeiramente, cumpre observar que no artigo 273, II, do CPC, o termo “defesa”, há pelo menos duas interpretações possíveis.

Em uma interpretação ampliativa, pode-se entender como qualquer ato que busque a defesa dos interesses da parte e numa interpretação mais restritiva o termo “defesa” pode ser entendido exclusivamente como contestação.

Não parece legítimo o entendimento restritivo, evidenciando-se que o abuso de direito de defesa poderá se manifestar em outros atos processuais que não a contestação, o que inclusive poderá se notar em outras espécies de resposta do réu, como as exceções rituais, que, por gerarem a suspensão do procedimento principal, poderão ser utilizadas de forma abusiva.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Curso Sistematizado de Direito Processual Civil. p.45.

<sup>7</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Tutela. Antecipada p.157.

<sup>8</sup> NEVES, Assumpção, Amorim Daniel. Manual de direito processual civil. p.1188.

Desta forma, demonstra-se que existem atos que não são tipificados como de litigância de má-fé, mas ainda assim poderão se enquadrar no abuso de direito de defesa, como também o contrário será possível.

### **3.4 Manifesto propósito protelatório do réu**

Nessa hipótese, os atos são praticados fora do processo, gerando consequências processuais.

Conforme leciona Daniel Amorim Assumpção Neves, a redação do dispositivo legal nesse tocante não foi feliz, porque o mero propósito não é suficiente para ensejar a antecipação de tutela, sendo necessário que o ato praticado efetivamente tenha protelado a entrega da prestação jurisdicional. Ainda que o objetivo do réu tenha sido tornar mais moroso o trâmite processual, se não conseguiu no caso concreto atingir efetivamente tal objetivo, não haverá nenhum prejuízo ao andamento do processo. Poderá até mesmo ser punido por ato de litigância de má-fé (art. 17 do CPC), mas não haverá razão para antecipar a tutela como forma de sancionar o réu.<sup>9</sup>

Ainda que possa ser de difícil comprovação no caso concreto, a existência desses atos anteriormente à propositura da demanda judicial, a melhor doutrina que já se manifestou sobre o tema, defende a possibilidade da concessão liminar também dessa espécie de tutela antecipada por atos praticados pelo réu antes mesmo da propositura da demanda.

Portanto, pode-se dizer que, a interpretação extensiva é a mais adequada tanto no abuso de direito de defesa como ao manifesto propósito protelatório, admitindo-se que qualquer ato processual ou material, praticado antes ou durante o processo, seja apto a permitir, desde que presentes no caso concreto a prova inequívoca da verossimilhança da alegação, a concessão da tutela antecipada nos termos do art. 273, II, do CPC.

---

<sup>9</sup> NEVES, Assumpção, Amorim Daniel. Manual de direito processual civil. p.1189.

## 4 EFEITOS

Tradicionalmente, a tutela antecipada é associada às tutelas condenatória, executiva e mandamental, parecendo não haver divergência sobre seu cabimento quando o pedido do autor tiver essa natureza. Ocorre que, acerca das tutelas constitutiva e declaratória há divergência doutrinária quanto ao objeto da antecipação e não a respeito do cabimento da tutela antecipada, uma vez que, o tema encontra-se pacificado no Superior Tribunal de Justiça.<sup>10</sup>

A doutrina majoritária afirma que não é propriamente a tutela jurisdicional o objeto da antecipação. A antecipação é um dos efeitos práticos que seriam gerados com a concessão definitiva da tutela pretendida pelo autor e não da tutela jurisdicional em si. Portanto, não se antecipa a tutela constitutiva ou declaratória da mesma forma que não se antecipa a tutela condenatória, mas sim os efeitos que essas tutelas geram no plano dos fatos.

A tutela condenatória imputa ao réu o cumprimento de uma prestação, sendo que esta imputação não pode ser objeto de antecipação, porque depende da certeza de que o réu deva cumprir a prestação pretendida pelo autor.

Por meio da tutela constitutiva, obtém-se a alteração da situação jurídica mediante a criação, extinção ou modificação de uma relação jurídica. é corrente na doutrina a afirmação de que o juiz não pode antecipar essa alteração da situação jurídica, que só pode ser concedida de forma definitiva, em razão da irreversibilidade.

No tocante à tutela declaratória, a própria concepção de certeza jurídica torna incompatível a existência de uma certeza provisória; se há certeza, há definitividade, e se há provisoriedade, é porque não há certeza. A sentença declaratória ao expor a existência, inexistência ou modo de ser de uma relação jurídica, gera uma certeza jurídica a respeito dessa declaração, que naturalmente não pode ser objeto de antecipação. No entanto, é possível que a certeza jurídica decorrente da declaração definitiva gere efeitos práticos, sentidos no plano dos fatos, que poderão ser objeto de antecipação.

---

<sup>10</sup> STJ, 5ª.Turma. REsp 473.072/MG, rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, j. 17.06.2003, DJ 25.08.2003. p.358.

“Ante o exposto, conclui-se que as tutelas declaratórias e constitutivas independem do efeito executivo para gerar satisfação ao autor; a declaração gera imediata e automaticamente a certeza jurídica; a criação, modificação ou extinção da relação jurídica gera imediata e automaticamente a alteração da situação jurídica das partes. Frise-se que essas espécies de tutela criam uma eficácia negativa, que impede a prática de atos contrários ao que foi declarado e/ou constituído. E essa eficácia negativa se satisfaz por meio de execução, sendo justamente esse efeito executivo objeto de antecipação de tutela nas tutelas declaratória e constitutiva.”

#### 4.1 Irreversibilidade

O art. 273, § 2º., do CPC aduz que não se concederá a antecipação de tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

O Superior Tribunal de Justiça foi claro ao afirmar que a interpretação literal do dispositivo legal deve ser evitada, até porque a doutrina majoritária entende que a irreversibilidade não diz respeito ao provimento que antecipa a tutela, e sim aos efeitos práticos gerados por ele.<sup>11</sup>

O pronunciamento é sempre reversível, mediante a interposição de recurso cabível ou a prolação de outra decisão que virá substituí-lo.

Com base na irreversibilidade fática, deve-se analisar a situação dos fatos anteriores à concessão da tutela antecipada e aquela que será criada quando a tutela for efetivada. Sendo possível após sua revogação o retorno à situação fática anterior à sua concessão, a tutela antecipada será reversível, não sendo aplicado o impedimento do art. 273, § 2º., do CPC. Caso contrário, haverá irreversibilidade, sendo, ao menos em tese, vedada pela lei a concessão de tutela antecipada.

Arruda Alvim, Araken de Assis e Eduardo Arruda Alvim, concluem sobre o tema em Comentários ao Código de Processo Civil que: “(...) o critério norteador do atuar do magistrado ao conceder medidas de urgência, é o de evitar o mal maior, o que pode perfeitamente levar a que, em determinadas situações, a antecipação de tutela conduza a uma situação irreversível. Para tanto, com o objetivo de ilustrar claramente a afirmação acima, citaram o seguinte exemplo: (...) o magistrado, a

---

<sup>11</sup> STJ, 3ª.Turma. REsp 737.047/SC, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 16.02.2006, DJ 13.03.2006, p. 321; **no mesmo sentido:** BUENO, Scarpinella Cassio, Tutela. p.59-60.

título de antecipação de tutela, determina a internação do paciente, diante da recalcitrância do plano de assistência médica em assumir as despesas em razão de discussões contratuais, tendo em vista a discussão sobre a interpretação de determinada cláusula contratual. Muitas vezes, conforme a gravidade da enfermidade, a espera pela tramitação regular do processo pode conduzir até mesmo ao falecimento do enfermo”.<sup>12</sup>

Sobre o exemplo: “Eis uma situação fática em que, conforme a urgência, pensamos ser admissível, em tese, que a antecipação de tutela origine uma situação fato-jurídica de difícil reversibilidade ou mesmo irreversível”.

Portanto, cabe observar que, mesmo quando a tutela antecipada é faticamente irreversível, o juiz poderá excepcionalmente concedê-la. Nesse caso, valoram-se os interesses, e, sendo evidenciado o direito à tutela antecipada, é indevida a vedação legal à sua concessão.

Nesse sentido, Cassio Scarpinella Bueno: “A mera indisponibilidade do direito não é suficiente para a concessão da tutela antecipada, devendo sempre o juiz analisar o efetivo preenchimento dos requisitos legais”.<sup>13</sup>

Situação mais delicada para o juiz ocorre quando a não concessão de tutela antecipada pode gerar uma situação irreversível ao pretense direito daquele que requer a tutela de urgência e sua concessão gera um sacrifício irreversível ao réu. Isso poderá ser convertido em perdas e danos, mas ainda assim o direito de alguma das partes terá de ser prejudicado.

## 4.2 Discricionariedade e fundamentação da decisão

Segundo o art. 273, *caput*, do CPC, o juiz poderá conceder a antecipação dos efeitos da tutela, em redação que pode levar o intérprete à conclusão de que exista alguma espécie de discricionariedade ao juiz na decisão de concessão ou não da tutela antecipada.

---

<sup>12</sup> ALVIM Arruda, ASSIS, Araken de, ALVIM, Arruda Eduardo. Comentários ao Código de Processo Civil. p.547.

<sup>13</sup> Idem

A exigência expressa da obrigatoriedade de fundamentação da decisão que concede a tutela antecipada, prevista no art. 273, §1º do CPC, demonstra que a discricionariedade não faz parte da atividade judicial quando decide sobre o pedido de tutela antecipada, tanto que deverá expor com clareza as razões que o levaram a deferir ou indeferir a tutela requerida pela parte. Ao exteriorizar suas razões do decidir, o juiz demonstra seu raciocínio e se vincula à sua fundamentação, devendo conceder a tutela antecipada se exteriorizar que entendeu preenchidos os requisitos e indeferi-la se entender que os requisitos não foram preenchidos.

A corrente majoritária entende não haver discricionariedade para o juiz conceder ou não a tutela antecipada, sendo o termo “poderá” entendido como “deverá”. O que se afirma é que o juiz não pode simplesmente escolher entre conceder ou não a tutela antecipada imaginando que ambas as soluções serão consoantes o direito. Estando preenchidos no caso concreto os requisitos legais, o juiz é obrigado a conceder a tutela antecipada, também sendo obrigado a indeferi-la se acreditar que os requisitos não estão preenchidos.<sup>14</sup>

O juiz tem certa liberdade na apreciação do preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada em razão da utilização pelo legislador de normas abertas, com conteúdo indeterminado ou vago: “grave lesão”, “difícil ou incerta reparação”; “verossimilhança da alegação”; “prova inequívoca”; “abuso do direito de defesa”; “manifesto propósito protelatório”. Mas essa liberdade valorativa no preenchimento dos requisitos não se confunde com a liberdade em conceder ou não a tutela antecipada. A decisão está condicionada à atividade prévia do juiz, na qual a sua interpretação é indispensável, mas está vinculada no resultado dessa atividade.

## 5 MOMENTO

A doutrina vem corretamente entendendo que a tutela antecipada pode ser concedida a qualquer momento do processo, o que significa no início, com a propositura da demanda, até o final, com o trânsito em julgado. Apesar dessa

---

<sup>14</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Tutela Antecipada. p.64.

amplitude, existem alguns momentos que merecem uma análise específica em razão de suas singularidades.

### 5.1 Inaudita altera parte

A praxe forense vem demonstrando que a tutela antecipada pode ser concedida *inaudita altera parte*, o que significa dizer que é admissível a concessão dessa espécie de tutela de urgência antes mesmo da citação do réu.

Somente se justifica conceder uma tutela de urgência de natureza satisfativa antes da oitiva do réu em situações de extrema urgência, nas quais a mera espera na citação e resposta do réu já seja suficiente para o perecimento do direito do autor.

Significa dizer que, sempre que for possível aguardar a manifestação do réu após sua citação sem grandes repercussões negativas na esfera de interesse do autor, deve-se esperar esse momento para conceder a tutela antecipada.

Registre-se que muitas vezes o autor requer já na petição inicial a tutela antecipada, sendo tal conduta bastante frequente na praxe forense, podendo-se até afirmar que este é o momento comum do autor requerer a concessão da tutela prevista no art. 273, do CPC. Caso o juiz entenda que a eventual concessão após a oitiva do réu não acarretará maiores sacrifícios ao autor, não deve expressamente indeferir o pedido de tutela antecipada, mas simplesmente decidir que resolverá o pedido somente após a manifestação do réu.

Nessa linha, observe que o Superior Tribunal de Justiça tem julgados nos quais entende ser despacho o pronunciamento do juiz que determinou que sem alguns documentos que deveriam ser juntados aos autos não se poderia conceder a tutela antecipada.<sup>15</sup>

Acerca de tais julgamentos, Daniel Amorim Assumpção Neves expõe sua opinião: “são julgamentos lamentáveis, que partindo de uma premissa absolutamente equivocada admitem passivamente o perecimento do direito do autor

---

<sup>15</sup> STJ, 1ª. Turma. REsp 417.479/RS, rel. Min. Garcia Vieira, j. 25.06.2002, DJ 26.08.2002, p. 178.

sem que ele possa se insurgir contra a decisão que lhe denegou a tutela antecipada, mesmo tendo preenchido todos os requisitos para a sua concessão”.<sup>16</sup>

## 5.2 Sentença

Num primeiro momento pode parecer incongruente o julgamento de procedência do pedido do autor e a concessão de tutela antecipada na mesma decisão. Pode-se imaginar que, sendo a procedência do pedido a concessão da tutela definitiva fundada em cognição exauriente (juízo de certeza), não teria nenhuma utilidade a antecipação de tutela na sentença, tutela provisória que deve existir justamente enquanto não advir a tutela definitiva. Se o autor já obteve a tutela definitiva, como entender que ao mesmo tempo receba também a tutela antecipada?

Nessa linha, explica Cassio Scarpinella Bueno que: “A dúvida só tem alguma justificativa para aqueles que desconsideram que o instituto processual previsto no art. 273 do CPC não antecipa a tutela, mas seus efeitos executivos, ou seja, a tutela só pode ser concedida definitivamente, sendo objeto da antecipação somente os efeitos práticos dessa tutela. Dessa forma, sempre que o recurso contra a sentença de procedência tiver efeito suspensivo, o autor, apesar de ter obtido a tutela definitiva em sentença, não terá recebido os efeitos executivos de tal tutela, porque o recurso impedirá a geração de efeitos da sentença. Obstando a satisfação imediata de seu direito. A utilidade da tutela antecipada nesse caso mostra-se evidente, entregando ao autor algo que ele não ganhou com a sentença de procedência: os efeitos práticos da tutela obtida”.<sup>17</sup>

Dessa forma, restou pacificado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça pelo cabimento da antecipação de tutela na sentença.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> NEVES, Assumpção, Amorim Daniel. Manual de Direito Processual Civil. p.1196-1197.

<sup>17</sup> BUENO, Scarpinella Cassio. Tutela Antecipada. p.84.

<sup>18</sup> STJ, 3ª. Turma. AgRg no Ag 940.317/SC, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 19.12.2007, DJ 08.02.2008, p. 677.

### 5.3 Fase recursal

A competência do tribunal na concessão de tutela antecipada é indiscutível quando atua com competência originária, podendo antecipar os efeitos práticos de seu futuro acórdão de procedência do pedido do autor a Lei 11.280/2006, ao modificar a redação do art. 489 do CPC, passou a admitir expressamente a concessão de tutela antecipada na ação rescisória, sendo esse um exemplo da possibilidade de concessão dessa espécie de tutela de urgência pelo tribunal nas ações de competência originária.

O problema ocorre quando, os autos do processo ainda não estão no tribunal. Desta forma, cabível a utilização de mera petição requerendo a tutela antecipada que, uma vez distribuída, criará prevenção do órgão colegiado para receber apelação quando os autos do processo finalmente chegarem ao tribunal. Entretanto, haverá a dificuldade em convencer o cartório distribuidor acerca da possibilidade e normalidade de distribuição de uma mera petição em processo cujos autos não estão no tribunal.<sup>19</sup>

Nesse caso, a injustificável recusa na aceitação da mera petição criará uma situação no mínimo singular: a parte que pretende receber a tutela antecipada ingressará com uma cautelar inominada com pedido de liminar para a obtenção de uma tutela antecipada.<sup>20</sup>

## 6 EFICACIA TEMPORAL

A tutela antecipada concedida durante o trâmite procedimental em primeiro grau deverá ser confirmada ou rejeitada pela sentença, desde que não haja decisão anterior que a tenha revogado, nos termos do art. 273, § 4º, do CPC.

---

<sup>19</sup> NEVES, Assumpção, Amorim Daniel. Manual de Direito Processual Civil. p.1201.

<sup>20</sup> BUENO, Scarpinella, Cassio. Tutela Antecipada. p.87.

Na hipótese de concessão de tutela antecipada no tribunal, o mesmo fenômeno ocorre, devendo a tutela antecipada ser revogada ou confirmada no acórdão que decidirá a ação de competência originária do tribunal ou o recurso. Sendo a tutela antecipada mais frequente no primeiro grau de jurisdição, serão focados nesse momento procedimental alguns temas relevantes a respeito da eficácia temporal da tutela antecipada.

Interessante e peculiar situação ocorre no julgamento de improcedência do pedido do autor e na expressa manutenção da tutela antecipada. Parece contraditório o juiz entender, por cognição exauriente e com juízo de certeza, que o autor não tem o direito material alegado, mas, ainda assim, manter a tutela antecipada que foi concedida por meio de cognição sumária e juízo de mera probabilidade.<sup>21</sup> Mas a postura se justifica sempre que o juiz entender que sua sentença tem consideráveis chances de ser reformada em razão de posicionamento jurisprudencial contrário do tribunal que julgará o eventual recurso de apelação e que a revogação imediata causaria uma grave lesão de difícil e incerta reparação ao autor.

Outra questão interessante diz respeito ao deferimento ou indeferimento do pedido de tutela antecipada por meio de decisão interlocutória agravada e superveniência da sentença. Alguns doutrinadores entendem que, estando pendente de julgamento o agravo de instrumento, mesmo que em sede recursal, esse recurso perderá o objeto com o advento da sentença.<sup>22</sup> Mesmo que de forma inadvertida se tenha o julgamento do agravo de instrumento depois de já existir a sentença - basta imaginar que o tribunal não tomou conhecimento da prolação da sentença-, esta prevalece, porque o julgamento do agravo de instrumento é juridicamente inexistente.

Esse, entretanto, não é o entendimento da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, que defende a manutenção do agravo de instrumento contra decisão concessiva de tutela antecipada mesmo com o advento da sentença de procedência que confirma a tutela antecipada já concedida.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> NEVES, Assumpção, Amorim Daniel. Manual de Direito Processual Civil. p.1203.

<sup>22</sup> AgRg no Resp 753.333/RS 2ª. Turma, rel. Min. Humberto Martins, j. 02.12.2008, Dje 18.12.2008; AgRg no Resp 875.155/RJ, 1ª. Turma, rel. Min. Luiz Fux, j.04.11.2008, Dje 03.12.2008.

<sup>23</sup> STJ, Corte Especial. EREsp 765.105-TO, rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. 17.03.2010, Dje 25.08.2010.

A fundamentação da decisão, que tenta extrair da diferença entre antecipação de efeitos da tutela e concessão definitiva de tutela a justificativa para a manutenção do recurso não convence, sendo processualmente incompatível a manutenção do agravo de instrumento em trâmite.

## **7 EFETIVAÇÃO**

Segundo a previsão do art. 273, § 3º, do CPC, a efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A. preliminarmente, antes de analisar referido dispositivo, cabe ressaltar que, o art. 588 foi revogado pela Lei 11.232/2005, tendo sido substituído pelo art. 475-O do CPC; o termo efetivação significa execução da tutela antecipada, que não dependerá de processo autônomo, desenvolvendo-se por mera fase procedimental.

Mesmo que não houvesse a expressa menção ao art. 475-O do CPC, não restaria dúvida de que a execução da decisão que concede a tutela antecipada é provisória porque a decisão executada é provisória, podendo ser revogada ou anulada com o advento da coisa julgada material. Mas a utilização do termo “no que couber” permite ao juiz do caso concreto deixar de aplicar as regras procedimentais da execução provisória que se mostrarem adversas à efetivação da tutela antecipada, ou seja, que possa trazer um resultado contrário ao esperado.

### **7.1 Revogação ou modificação**

O art. 273, § 4º, do CPC prevê a possibilidade de revogação ou modificação da tutela antecipada a qualquer momento, em decisão fundamentada. Na simples leitura do referido dispositivo legal nota-se que o legislador entendeu que, durante a

constância do processo, a tutela antecipada pode ser revogada ou modificada pelo próprio juízo que a concedeu.

É evidente que a tutela antecipada pode ser reformada ou modificada por decisão de recurso interposto contra decisão que a concedeu, mas parece não ser essa a hipótese tratada pelo dispositivo legal ora analisado. Também não parece ser a hipótese de juízo de retratação pelo próprio juízo que concedeu a tutela antecipada, sempre que o recurso interposto o admitir, como ocorre no agravo de instrumento. A possibilidade de retratação por parte do juiz, quando informado da interposição do referido recurso, afasta a incidência de preclusão judicial que impede a prolação de nova decisão, contrária à anterior.

Quanto à possibilidade de revogação ou modificação *ex officio* da decisão que antecipa a tutela, a maioria da doutrina se posiciona contrariamente, de forma a entender imprescindível a manifestação da parte interessada para que possa ser revista a decisão pelo magistrado que a proferiu. Dessa forma, ainda que o § 4º. do art. 273 do CPC não tenha se referido expressamente a essa exigência, tomando-se em conta principalmente o princípio dispositivo e o interesse precípua da parte em modificar a situação decorrente da antecipação, entende-se pela necessidade de manifestação do interessado.<sup>24</sup>

Autorizada doutrina entende que a revogação ou a modificação da tutela antecipada fica condicionada a uma transformação da situação de fato, de tal maneira que os pressupostos autorizadores da concessão da medida simplesmente deixarem de existir. Nesse caso, não se tratará de alteração de decisão, mas de prolação de uma nova, já que calcada em outra situação fática e/ou outro quadro probatório.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Contra: STJ, 3ª. Turma. REsp 193.298/MS, rel. Min. Waldemar Zveiter, rel. p/ acórdão Min. Ari Pargendler, j. 13.03.2001, DJ 01.10.2001, p. 205.

<sup>25</sup> LOPES, João Batista. Tutela Antecipada no Processo Civil Brasileiro. p.81.



## **CAPITULO 2 DA AÇÃO DE DESPEJO**

A Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) inovou em nível processual para agilizar a prestação jurisdicional nas demandas que objetivou regular, adiantando-se à reforma do Código de Processo Civil (CPC) iniciada em 1994. Regulou então a tutela jurisdicional nas ações de despejo, chamando-a tão somente liminar, e elencou em seu art. 59, § 1º, as situações as quais poderiam ser aplicadas tal instituto

Contudo referida Lei foi alterada com o surgimento da Lei 12.112, de 9 de janeiro de 2009, que adaptou socialmente a Lei 8.245/1991 e corrigiu algumas distorções.

### **1 FINALIDADE DA AÇÃO**

A Lei 8.245/1991, esclarece em seu art. 5º que: “qualquer que seja o motivo do término da locação a ação será de despejo”.

A ação de despejo tem como finalidade a rescisão da locação com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário.

A única exceção é relacionada à situação de desapropriação do bem locado, momento este em que a extinção da relação locatícia se dará justamente por conta da expropriação do bem, do que decorrerá a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Importante ressaltar que este é o único meio para o locador reaver o bem locado, desde que não exista composição com o locatário, ou seja, o despejo consiste no único caminho para a retomada litigiosa do imóvel.

A jurisprudência não vem reconhecendo a aplicação do princípio da fungibilidade em situações de propositura de ações de despejo no lugar de possessórias e vice-versa. Nesse sentido, é majoritário o entendimento

jurisprudencial que se orienta pela extinção da demanda por falta de interesse de agir em caso de propositura de despejo quando a ação cabível era a possessória, ou quando se dá a situação inversa.<sup>26</sup>

Em termos de classificação conforme a natureza do direito invocado, a ação de despejo é de caráter pessoal, ocasionada pela rescisão de um vínculo obrigacional, de direito pessoal. No dizer de Luiz Fux, a ação de despejo é, “preponderantemente, uma ação pessoal, porque calcada em vínculo contratual e não em direito real”.<sup>27</sup>

## **2 AS DIVERSAS HIPÓTESES DE AÇÃO DE DESPEJO E SÍNTESE DAS CAUSAS GERAIS E ESPECIAIS**

Para se verificar as hipóteses de despejo, é necessário analisar as causas de pedir dessas ações no âmbito da Lei 8.245/1991.<sup>28</sup>

### **2.1. Hipóteses comuns a todas as locações para temporada e não residenciais**

Causa: **1.** Extinção do usufruto ou do fideicomisso quando à locação foi iniciada a priori pelo usufrutuário ou pelo fiduciário sem anuência do nu-proprietário ou fideicomissário, **2.** Venda rompe a locação, **3.** Mútuo acordo, **4.** Infração legal ou contratual, **5.** Necessidade de reparações urgentes no imóvel sem possibilidade de permanência do locatário ou porque este se recusa a conceder o consentimento para o locador realizá-las **6.** Falta de pagamento, **7.** Falta de outorga do cônjuge nas locações decenais, **8.** Permanência do sublocatário após acordo do locatário para desocupação, **9.** Permanência de estranho no imóvel após a morte do locatário sem deixar sucessor.

---

<sup>26</sup> TJSP, Apelação 1.113.005-3, rel. Des. Sampaio Pontes, j. em 01.12.2008.

<sup>27</sup> FUX, Luiz, Locações – processo e procedimentos.p.41.

<sup>28</sup> SOUZA, Capanema Silvio, de. Da ação de despejo.p.206.

## 2.2 Hipótese especial, relativo à locação para temporada

Causa: término da temporada – a locação por temporada já traz consigo a origem de sua extinção, porque considerada temporária na sua essência. A localização do imóvel não importa, e sim o prazo pactuado, que não pode ser superior a 90 dias.

## 2.3 Hipóteses especiais, relativas às locações não residenciais

Causa: término do prazo: “dispõe o art. 56 que, nos casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Esclarece o parágrafo único que o locador deve manifestar a sua oposição à permanência do locatário no prazo máximo de 30 (trinta) dias do termo contratual, sob pena de prorrogar-se a locação nas condições do vínculo originário, mas por prazo indeterminado.”<sup>29</sup>

Denúncia vazia com notificação prévia: o contrato de locação não residencial por prazo indeterminado pode ser denunciado pelo locador por escrito, concedido ao locatário 30 (trinta) dias de prazo para desocupação.

## 2.4 Hipóteses especiais, atinentes às locações residenciais

Causas: denúncia vazia: composta pela vontade simples do locador de não mais persistir na manutenção do vínculo locatício.

“Dispõe o 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.

§ 1º. Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do

---

<sup>29</sup> **Art. 56.** “Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.”

contrato. § 2º. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias. “

- Rescisão do contrato de trabalho: ocorre quando o locador aluga o imóvel para seu empregado visando facilitar a prestação de serviços, daí a íntima ligação entre os dois contratos: o de trabalho e o de locação.

Note-se que nesses casos, dissolvida a relação trabalhista, o locador necessitará do imóvel para nele instalar outro empregado. A necessidade do imóvel para outro trabalhador é tão importante que a lei concede o despejo liminar mediante prova documental da rescisão do contrato de trabalho ou justificação prévia.

- Ação de Despejo para uso próprio: trata-se de ação movida pelo proprietário, quando postula o imóvel para seu uso próprio, para uso do seu cônjuge, ou para uso de seu companheiro, qualquer que seja a destinação que queira dar ao bem (residencial ou não). Nesse mesmo sentido, as súmulas 483, 409, 410 do STF.<sup>30</sup>

- Ação de Despejo para uso residencial de ascendente ou descendente, assim como o cônjuge ou companheiro dos mesmos, que não disponham de imóvel residencial próprio: Nesse caso, a função social da propriedade serve para abrigar a defesa dos que sustentam a necessidade de proteção da família do locatário, sem se descuidar que essa mesma ótica serve para autorizar que o proprietário proteja primeiro os seus.

Sobre o tema, Luiz Fux diz que “diversamente do que ocorre com a retomada para uso próprio, na retomada para *uso dos parentes* a finalidade só pode ser residencial. Não há, entretanto, limitação de degraus na linha reta de ascendentes ou descendentes. Quanto ao proprietário, é de se manter a orientação jurisprudencial, que a ele equipara o arrematante, o espólio quando pede para o herdeiro, e a sociedade quando postula para o sócio etc.”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Disponível em: [www.stf.gov.br](http://www.stf.gov.br) – Acessado em 14/10/2015. SÚMULA 483: É indispensável a prova da necessidade, na retomada de prédio situado em localidade para onde o proprietário pretende transferir residência, salvo se mantiver, também, a anterior, quando dita prova será exigida. SÚMULA 409: Ao retomante, que tenha mais de um prédio alugado, cabe optar entre eles, salvo abuso de direito.

SÚMULA 410 Se o locador, utilizando prédio próprio para residência ou atividade comercial, pede o imóvel locado para uso próprio, diverso do que tem o por ele ocupado, não está obrigado a provar necessidade, que se presume.

<sup>31</sup> FUX, Luiz, Locações – Processo e procedimentos.p.66.

- Vigência ininterrupta do contrato por mais de 5 (cinco) anos: Nas locações verbais, a vigência ininterrupta por cinco anos também dá ensejo à denúncia da locação.
- Retomada para demolição e edificação ou obra aprovada pelo poder público que aumente a área construída: A aprovação da obra é requisito para a obtenção da retomada, não merecendo valor extremo meros projetos sem a chancela atual da Administração Pública.

### **3 CONDIÇÕES DA AÇÃO**

A ação como direito de pedir manifestação do Poder Judiciário acerca de determinado conflito reclamado pelo autor, para que tenha validade, é necessário o preenchimento de determinados requisitos denominados de condições da ação.

A falta desses requisitos resulta no fenômeno chamado carência de ação, permitindo ao juiz a extinção do processo sem análise do mérito, na forma do art. 267, VI do Código de Processo Civil.

Três são as condições da ação em geral: legitimidade de partes, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido. Além dessas condições, algumas ações exigem outras, como é o caso da denúncia vazia da locação não residencial por prazo indeterminado, que exige a notificação prévia como condição específica.

#### **3.1 Legitimidade das partes**

A lei processual dispõe que a parte no processo, em regra, só pode postular em nome próprio.

Em contraposição a essa figura, prevê a lei a legitimação extraordinária, em função da qual alguém pode litigar em nome próprio por um direito alheio.

Assim temos de uma forma sintetizada:

**a) Legitimidade ativa:** ordinariamente, o locador (legitimado ativo); anterior nu-proprietário ou fideicomissário (art. 7º da Lei 8.245/1991); adquirente (art. 8º); cônjuge que não anuiu, na locação por prazo superior a dez anos (art. 3º).

**b) Legitimidade passiva:** locatário, mesmo que sub-rogatário, como no caso do art. 12 da Lei 8.245/1991; sublocatário legítimo (arts. 14, 15, 16 e 59, § 1º, V); pessoas não autorizadas, após a morte do locatário (arts. 11, I e 59, § 1º, IV).

### 3.2 Interesse de agir

O interesse processual se resume na necessidade da intervenção do Judiciário para solução da questão locatícia, ou seja, na impossibilidade do locador “despejar” o locatário do imóvel mesmo amparado de causa autorizadora legal, impõe-se o recurso ao judiciário com o fim de obter-se a desocupação do bem.

### 3.3 Possibilidade jurídica do pedido

Juridicamente possível é o pedido que não encontra qualquer vedação legal à sua formulação. A ação de despejo é prevista como meio de tutela das locações e, portanto, em princípio, qualquer pedido formulado nesse sentido encerra possibilidade jurídica do pedido.

## 4 PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO

A teor do disposto na parte final do *caput* do art. 59 da Lei 8.245/1991, as ações de despejo, em regra, terão o rito ordinário, e as liminares de despejo são possíveis, em geral, desde que verificadas algumas das situações previstas nos incisos do § 1º do referido artigo.

Dentre seus principais aspectos processuais, cabe citar:

**a) Foro competente:** Foro do lugar do imóvel objeto do contrato de locação, salvo foro de eleição, que deverá ser respeitado (Lei 8.245/1991, art. 58, II).

**b) Valor da causa:** doze meses de aluguel vigente ou três salários considerando o último na ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II).

**c) Petição inicial:** deve respeitar os requisitos do art. 282 do Código de Processo Civil, acrescidos das peculiaridades de cada ação de despejo, na ação de despejo por falta de pagamento, o requerimento para que o réu seja citado para contestar ou solicitar autorização para purgar a mora (Lei 8.245/1991, art. 62).

**d) Procedimento:** comum, rito ordinário, exceto despejo para uso próprio, por pessoa física, cuja ação poderá, se o autor quiser, ser aforada no Juizado Especial Cível, seguindo o procedimento da Lei 9.099/1995, art. 8º.

Por fim, decretado o despejo por meio da sentença, o locatário será notificado para desocupar o imóvel no prazo previsto pelo juiz.

## 5 DESPEJO LIMINAR

A natureza do despejo liminar não é de medida provisória, e sim de medida satisfativa de caráter irreversível. Isto porque, uma vez deferido, em princípio não se revoga nem se restaura a situação anterior.

Dispõe o art. 59 da Lei 8.245/1991:

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

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (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 (9º, inciso I) celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de 6 (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 ação de despejo em até 30 (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;

VII – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

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;

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.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos na forma prevista no inciso II do art. 62.

O artigo 59 da Lei 8.245/1991, acima mencionado, trata das hipóteses de concessão liminar em ação de despejo, e, inicia a previsão do despejo liminar com a

expressão conceder-se-á como que indicando que presentes os pressupostos não há óbice para o juiz, que deverá conceder ou denegar a liminar.

Contudo, muito se discutiu acerca da possibilidade de concessão de antecipação de tutela no caso de despejo, gerando polêmica jurisprudencial sobre o cabimento e julgados que não a admitem em razão da circunscrição das hipóteses na legislação especial (Lei 8.245/1991).

Nesse sentido tem-se a jurisprudência: “**Tribunal de Justiça de São Paulo.** AgIn 1259521000, São Paulo, 35ª Câm. Dir. Priv., j. 15.06.2009, rel. Des. José Malerbi, registro 14.07.2009: Despejo. Tutela antecipada. A antecipação do despejo somente é admissível nas hipóteses taxativamente previstas no art. 59 da Lei de Locações. Necessidade de contraditório, ante a alegação de afetação de imagem comercial pela sublocação de área para permanecer máquina de serviços de locação de filmes aos clientes da sublocadora. Ausência de comprovação de dano irreparável ou de difícil reparação. Agravo improvido.”<sup>32</sup>

Primeiramente cumpre dizer que a Lei de Locação em vigor atualmente é de 1991, e que, portanto, trata-se de diploma legal anterior às reformas que vem passando o direito processual brasileiro desde meados de 1990.

Previamente à abordagem da possibilidade de prolação de decisões liminares de despejo a título de tutela antecipada e com fundamento no art. 273 do CPC, além das hipóteses de liminares de despejo expressamente elencadas na Lei de Locações, cumpre abordar quais os requisitos e hipóteses de decreto liminar de despejo conforme a Lei 8.245/1991. O art. 59 da Lei 8.245/1991 contempla as hipóteses de liminares de despejo.

Nos dizeres de Luiz Fux, “o despejo liminar é medida satisfativa e por isso nada tem de cautelar. Ademais, a sua satisfatividade é irreversível, por isso não se encaixa na moldura de nenhuma das figuras até então entrevistadas pela doutrina clássica do processo cautelar.”<sup>33</sup>

O despejo liminar cabe nos casos abaixo indicados.

---

<sup>32</sup> **Em sentido contrário:** TJSP. Agravo de Instrumento 990092304674 – Relator (a): Clóvis Castelo – Comarca: Sorocaba – Órgão julgador: 35ª. Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 26.10.2009 – Data de registro: 16.11.2009.

<sup>33</sup> FUX, Luiz, Locações – Processo e procedimentos.p.81.

## 5.1 Violação do mútuo acordo celebrado entre as partes

A razão de ser desta hipótese adveio de uma lamentável prática comum anteriormente à entrada em vigor da Lei 8.245/1991: eram frequentes as situações em que, tendo as partes celebrado acordo de desocupação do bem locado, o locatário, expirado o prazo de desocupação previsto no acordo, simplesmente não cumpria o que lhe cabia, permanecendo no imóvel e obrigando o locador a valer-se de ação de despejo para obter a restituição do bem alugado.

São estabelecidos, entretanto, alguns requisitos legais para a caracterização desta situação permissiva de despejo liminar.

O primeiro destes requisitos é que o acordo de desocupação seja sob a forma escrita, exigindo, portanto, a instrumentalização do acordo de desocupação.

Outros dos requisitos previstos no inc. I do § 1º. do art. 59 da Lei 8.245/1991 dizem respeito à necessidade de assinatura de duas testemunhas.

Por fim, há um requisito de ordem cronológica para que se conceda a liminar de despejo com fundamento no descumprimento do acordo de desocupação: o prazo acordado para desocupação do bem por parte do inquilino deve ser de, no mínimo, seis meses.

“Despejo – Mútuo acordo” – Prazo para desocupação igual ou superior a seis meses (art. 59, § 1º, I, da Lei 8.245/1991) – Irrelevância – Validade. É válido o acordo celebrado entre as partes estipulando rescisão de locação e estabelecendo prazo para a desocupação igual ou superior a seis meses, ainda que, em tese, o inquilino dispusesse de maior prazo para tanto se fosse judicialmente acionado” (Ap. 425.636 – 10ª. Câ. – Rel. Amaral Vieira – j. 03.05.1995). ”<sup>34</sup>

## 5.2 Rescisão do contrato de trabalho

Diante da natureza estritamente empregatícia desta locação, trata-se de relação contratual cuja duração destoa daquela inerente às avenças locatícias em geral: nos contratos de locação oriundos de relações de trabalho, ou que integrem

---

<sup>34</sup> SANTOS, Gil do. Locação e Despejo Comentários à Lei 8.245/91.p.418.

relações de trabalho, o lapso contratual da locação relaciona-se à própria persistência do vínculo de emprego.

“Nesse sentido, a pretensão da Lei de Locações, é evitar que o funcionário demissionário permaneça indevidamente na posse do bem, impedindo sua disponibilização a outrem (o novo empregado) e, por conseguinte, dificultando a geração de mais um posto de trabalho, daí justificando-se a possibilidade de medida liminar de despejo nessa hipótese.”<sup>35</sup>

### **5.3 Termino do prazo de locação para temporada**

Como é de sua própria natureza, a locação para temporada notabiliza-se por prazos curtos de duração, mormente considerando-se sua mais frequente vocação, qual seja, o veraneio.

Trata-se, portanto, de modalidade locatícia de alta rotatividade, sendo considerada esta característica como uma das mais marcantes. São pactos locatícios com duração tanto de meses como até de dias.

Devido ao reduzido tempo de duração dos pactos de locação para temporada e a alta rotatividade de tais locações, a Lei 8.245/1991 estabeleceu que a ação cabível para rescisão da locação para temporada comporta concessão de liminar de retomada do imóvel, vez que, este tipo de locação exige frequente disponibilidade do imóvel por parte do proprietário.

Contudo, frise-se que, apenas caberá a liminar de despejo caso a ação respectiva seja proposta em prazo não superior a trinta dias contados do vencimento do contrato, caso contrário entende-se não haver urgência na retomada do bem, descabendo desta forma, a providência liminar.

### **5.4 Da morte do locatário**

No caso de falecimento do locatário e este, não tendo deixado sucessores legítimos que lhe substituam na locação, a Lei 8.245/1991 estabelece que a relação

---

<sup>35</sup> ZARIF, Cláudio Cintra, FERNANDES, Luis Eduardo Simardi, MELLO, Rogério Licastro Torres de. Ações Locatícias.p.65.

locatícia não se exaure e permite ao locador o pleito de retomada liminar do bem locado.

Ao dispor sobre a possibilidade de medida liminar em caso de falecimento do inquilino sem sucessores legítimos que habitem o imóvel locado, o art. 59, § 1º; IV, da Lei de locações remete ao art. 11, I, do mesmo diploma legal, em que se arrolam como sucessores legítimos o cônjuge, o companheiro, o herdeiro necessário, o dependente economicamente.

Quanto ao cônjuge e aos herdeiros necessários, não há dificuldades quanto à sua caracterização, vez que uma simples apuração documental bem como, certidão de casamento, de nascimento, já bastaria.

Sobre a figura do companheiro, seria preciso a apresentação de escritura de união estável para sua caracterização e caso ausente tal documento, nada impede que o locador se satisfaça, para admitir a persistência da locação na figura do companheiro do falecido inquilino, com informações que considere suficientes acerca da convivência estável em apreço, como por exemplo a consulta a vizinhos, documentos outros comprobatórios da união.

Acerca dos “economicamente dependentes” do falecido inquilino que podem trazer algum problema em sua caracterização, vez que, dependente de apuração de fatos e circunstâncias muitas vezes não documentadas.

Na realidade concreta do cotidiano, a caracterização dessa dependência financeira, de modo a permitir a persistência da locação na figura do dependente do falecido inquilino, está a exigir a configuração de um cenário probatório suficiente.

Observe que, a persistência no imóvel exige que, ao tempo do óbito, este sucessor ora citado, já estivesse a habitar o bem locado, não se admitindo, para fins de continuidade da locação, que passe a fazê-lo quando do óbito do locatário.

Ausentes tais condições já mencionadas, não há sentido para que o imóvel não seja restituído ao locador sem maiores problemas e, por tal razão, a Lei do Inquilinato estabelece a possibilidade de retomada liminar do imóvel.

## 5.5 Da permanência do sublocatário após o término do contrato

Caso extinta a locação, e extinta, por conseguinte, a sublocação, se o sublocatário permanecer no imóvel locado, autoriza-se o locador valer-se da ação de despejo com pedido de liminar de desocupação do bem pelo sublocatário que permaneceu indevidamente no imóvel.

Sobre a figura do sublocatário, dispõe o art. 59, § 2º; da Lei do Inquilinato que, caso aforada ação de despejo em face do locatário que tenha sublocado o imóvel, deverá ser obrigatoriamente cientificado o sublocatário.

O interesse do sublocatário relativamente à ação de despejo proposta em face do locatário é claramente jurídico, como exige o art. 50 do CPC ao admitir a hipótese de assistência é jurídico o interesse do sublocatário, pois este dispõe de uma relação jurídica, a relação de sublocação, que será evidentemente prejudicada em caso de sentença de procedência da ação de despejo promovida em face do locatário.

A assistência que se verifica na hipótese é simples, dado que a relação jurídica mantida pelo assistente, qual seja, o sublocatário, é com o réu da ação, o locatário ou sublocador, e não com o adversário do réu, o autor, caso em que a assistência seria litisconsorcial.

Importante observar que, a necessidade de cientificação do sublocatário dá-se na hipótese de ser legítima a sublocação, ou seja, quando celebrada sem infração à lei ou ao contrato. Se ilegítima a sublocação, não há necessidade de cientificação do sublocatário quando da propositura da ação de despejo em face do locatário.

Na hipótese de ocorrer a ausência de cientificação do sublocatário legítimo, opera-se a nulidade da ação de despejo proposta em face do locatário, nulidade esta que pode ser suscitada a qualquer tempo e grau de jurisdição.

“Despejo – Sublocação – Ciência somente ao sublocatário legítimo – Interpretação ao art. 59, § 2º, da Lei 8.245/1991. Sublocação ilegítima é infração legal, não conferindo direitos ao sublocatário” (Ap. 436.037 – 3ª. Câm. – Rel. Francisco Barros – j. 27.06.1995).

“Despejo – Sublocação legítima – Execução – ciência ao sublocatário inócurrenente – Inadmissibilidade – Interpretação ao art. 59, § 2º, da Lei 8.245/1991.

Sublocatário legítimo, a quem não se deu ciência da ação de despejo movida contra o locatário sublocador, não pode ser alcançado pela ordem de desocupação” (MS 436.623 – 6ª. Câmara, – Rel. Gamaliel Costa – j. 16.08.1995). ”<sup>36</sup>

### **5.6 Necessidade de reparações urgentes no imóvel locado**

Para que caiba o despejo liminar na hipótese de necessidade de realização de obras emergenciais no imóvel determinadas pelo Poder Público, é necessário que:

- a)** Ainda que possível a permanência do locatário durante a execução das obras, que este se oponha à respectiva execução.
- b)** Não seja possível a permanência do locatário no bem locado durante tais obras dada a sua natureza.

### **5.7 Não apresentação de nova garantia**

No texto anterior, dispunha o art. 40 da Lei 8.245/1991 que o locador poderia exigir nova garantia nas hipóteses elencadas em dito artigo de lei: não obstante, nada se dizia acerca do prazo para tanto, além do que, caso não houvesse cumprimento, pelo locatário, da obrigação de oferecer nova garantia, caberia apenas a ação de despejo por infração por infração contratual sob o rito ordinário, ou seja, sem a possibilidade de liminar de desocupação.

Contudo, na nova conformação legal da Lei de Locações, inseriu-se o parágrafo único no art. 40 em questão, determinando-se que, caso o inquilino mantenha-se inerte uma vez notificado a dar nova garantia em trinta dias, poderá desfazer-se, mediante ação de despejo, a locação.

Sendo possível, portanto, a concessão de liminar de desocupação por tal motivo, o que não ocorria no regime anterior.

---

<sup>36</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91.p.419.

### **5.8 Extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada**

A hipótese cuida de situação de locação não residencial cujo prazo contratual tenha expirado e tenha sido proposta ação de despejo em até 30 (trinta) dias do termo (fim do prazo contratual), ou 30 (trinta) dias após a notificação de retomada do imóvel locado, caso o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

No regime da Lei do Inquilinato anteriormente à Lei 12.112/2009, no caso citado acima, o proprietário tinha de valer-se de ação de despejo desprovida de liminar; com o advento do inciso VIII no §1º; do art. 59, caberá a liminar de desocupação nestas hipóteses.

### **5.9 Falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia**

Não tendo o contrato de locação qualquer espécie de garantia relativamente ao pagamento dos aluguéis e acessórios, no regime legal anterior, desprovido de liminar, uma vez proposta ação de despejo por falta de pagamento, frequentemente o locador experimentava imenso prejuízo no decorrer da tramitação da ação, dado que, citado para a demanda, o locatário, que já estava inadimplente, continuava a não pagar aluguéis no decorrer da demanda, sem que houvesse garantidor para o futuro pagamento deste débito.

Com a inserção do inciso IX no art. 59, § 1º; da Lei 8.245/1991, caberá o despejo liminar em se tratando de ação de despejo por falta de pagamento, de modo a minimizar o prejuízo do locador cuja locação se vê desprovida de garantia, evitando-se a ampliação do débito no decorrer da ação de retomada do bem locado.

## 6 SENTENÇA

A sentença no despejo, como evidente, precisa conceder prazos de desocupação que variam conforme o fundamento do pedido. Nas ações fundadas no § 2º do artigo 46:

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, independente de notificação ou aviso.

§ 2º Ocorrendo à prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

E incisos III e IV do art. 47:

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

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 se o locatário, no prazo da contestação, manifestar a sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação. Caso o despejo tenha sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º:

Art. 9º. A locação também poderá ser desfeita:

II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

## 7 EXECUÇÃO DA SENTENÇA – CAUÇÃO

O art. 63 da lei 8.245/1991 dispõe acerca do julgamento de procedência da ação e o prazo de determinação da desocupação do bem locado.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O prazo será de 15 (quinze) dias se:

- a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de 4 (quatro) meses; ou
- b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de 6 (seis) meses e o máximo de 1 (um) ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou inciso II do art. 53, o prazo será de 1 (um) ano, hipótese em que o prazo será de 6 (seis) meses.

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Em termos práticos, quando da prolação da sentença de procedência da ação de despejo, será expedido mandado de despejo em desfavor do réu para desocupação do imóvel locado no prazo de 30 dias, sob pena de efetivação do despejo coativo. Trata-se de clara situação de sentença executiva, vale dizer, independentemente de propositura pelo autor-locador, de ação de execução de título judicial, um dos comandos contidos na sentença de procedência do despejo pode ser posto em prática automaticamente.

Observe ainda que, na hipótese de inexistir desocupação voluntária do bem locado pelo inquilino, a materialização coativa da sentença de despejo antes do trânsito em julgado exige, em regra, a oferta de caução pelo autor-locador.

## 7.1 Da prestação de caução

O art. 64 da Lei 8.245/1991 dispõe sobre a exigência de caução para a efetivação do despejo coativo.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel atualizado até a data da prestação da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

(...)

Importante mencionar duas fundamentais alterações que devem ser consideradas comparativamente ao texto legal anterior à Lei 12.112/2009, vejamos.

A primeira dessas alterações diz respeito à inclusão, na hipótese de dispensa de caução, da sentença de procedência do despejo fundado na alegação de falta de pagamento (inc. III do art. 9º. da Lei 8.245/1991), o que não ocorria anteriormente à Lei 12.112/2009.

A segunda modificação no art. 64 da Lei do Inquilinato respeita à redução da caução que será fixada pelo juiz por ocasião da execução provisória do despejo: se anteriormente cogitava-se a caução de 12 a 18 aluguéis, presentemente cogita-se a caução de 6 a 12 aluguéis vigentes a época da prestação da garantia. “Acerca da

prestação de caução, necessário mencionar que há entendimento jurisprudencial permissivo da dação em caução dos próprios alugueis em atraso.”<sup>37</sup>

O § 2º. do art. 64 da Lei 8.245/1991, dispõe que caso reformada a sentença ou a decisão liminar que tenham sido objeto de execução provisória, a caução prestada reverterá em benefício do inquilino como indenização relativamente às perdas e danos experimentados por conta do despejo provisoriamente executado. Se esta caução prestada, não for suficiente à reparação dos danos sofridos pelo réu, este poderá reclamar em ação condenatória autônoma a indenização faltante.

## **7.2 Desnecessidade de execução – abandono do imóvel**

“Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel”.

Este dispositivo diz que, se durante a ação de despejo, houver o abandono do imóvel por parte do inquilino, o locador poderá reaver a posse do bem mediante simples imissão na posse, conseqüentemente haverá a perda do objeto da demanda, que será extinta sem resolução do mérito.

É necessário verificar que a norma é clara ao afirmar que trata-se de abandono após a propositura da ação, no entanto, o simples abandono não implica rompimento do vínculo locatício, devendo o locatário devolver a posse direta que dispõe sobre o imóvel locado para o locador.

Para Luiz Fux, “a relocação do bem é imperiosa para o locador, que teoricamente tem que aguardar a decisão da causa, passível, inclusive, de impugnação pelo curador especial (art. 9º., II do CPC). A tutela antecipada reabre a possibilidade de o locador realugar o imóvel, legitimando a posse do novo inquilino”.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> REsp 42.193, rel. Min. Adhemar Maciel, DJ de 18.04.1994.

<sup>38</sup> FUX, Luiz. Locações – Processo e procedimentos.p.205.

### 7.3 Embargos à execução

Em princípio, a sentença de despejo tem força executiva imediata e dispensa impugnação.

Sobre a impugnação ao cumprimento da sentença, Luiz Fux conceitua que “representa a oposição do executado vencido no afã de desconstituir o título executivo ou o crédito exequendo. Nas ações executivas *lato senso*, assim compreendidas aquelas em que a execução não se perfaz através de nova relação processual, como ocorre com o despejo, mas no mesmo processo, revelando simples “movimento processual”, não há lugar para impugnação”.<sup>39</sup>

Entretanto, a lei trouxe regime jurídico diverso para o tratamento das benfeitorias realizadas no imóvel pelo inquilino, contido no art. 35, vejamos.

O art. 35 dispõe que “salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção”.

Nesse sentido, ao permitir o direito de retenção às benfeitorias necessárias e úteis autorizadas, a lei acabou criando a possibilidade de o locatário opor-se à entrega do imóvel, antes do pagamento das benfeitorias utilizando-se do chamado embargos de retenção por benfeitorias, previsto no artigo 745, inciso IV e §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil.

### 7.4 Embargos de terceiro

O despejo tem como consequência a perda do bem por ordem judicial, assim, torna-se inegável a possibilidade de ocorrência de esbulho judicial da posse de terceiro. Deste modo, o locador, caso houver no imóvel locado, co-locatários ou sublocatários (desde que a sublocação seja legítima), estes deverão ser cientificados, citados, para integrarem no polo passivo da demanda judicial em face do locatário-réu, sob pena dos embargos de terceiro.

---

39 FUX, Luiz. Locações – Processo e procedimentos.p.96.

Trata-se de ação acessória proposta no mesmo juízo e como decorrente da ação de locação, submete-se ao regime da informalidade da lei e dos seus princípios gerais previstos no artigo 58. Caso denegados os embargos, a apelação não tem efeito suspensivo.

### **7.5 Dos recursos e seus efeitos**

Em sede de agravo caberá pedido de efeito suspensivo da decisão para tentar impedir a execução provisória nos termos dos artigos 527, inciso III, e 558 do Código de Processo Civil.

Conforme art. 58, V, da Lei do Inquilinato, o recurso de apelação não será recebido no efeito suspensivo, não importando se a tutela foi ou não concedida ou confirmada na sentença.

Nesse sentido Gildo dos Santos: “a interposição do recurso de Apelação não suspende a eficácia da decisão recorrida, visto que o art. 58 da Lei 8.245/1991 reputa conveniente, em seu inciso V, apenas o efeito devolutivo; logo, não se pode pretender a proteção judicial de direito expressamente negado pelo próprio ordenamento jurídico vigente já à época da propositura da ação.”<sup>40</sup>

## **8 AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**

O artigo 62 da Lei 8.245/1991 regula sobre as ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação

Primeiramente, cumpre destacar que o *caput* do art. 62 da Lei de Locações, foi alterado para fazer constar como fundamento da ação de despejo por falta de pagamento, além do não pagamento de aluguéis e acessórios da locação, também o não pagamento de aluguéis provisórios, de diferenças de aluguéis ou de qualquer acessório da locação.

---

<sup>40</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91 p.397.

A rescisão da locação pode dar-se, basicamente, pela ocorrência de uma das quatro circunstâncias no art. 9º. Da Lei 8.245/1991:

- a)** Por mútuo acordo entre as partes;
- b)** Em virtude da prática de infração legal ou contratual;
- c)** Em virtude da falta de pagamento de aluguel ou encargos da locação;
- d)** Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Nessa linha, verificando alguma das hipóteses acima elencadas, bem como a necessidade de intervenção judicial para a retirada de pessoas e coisas do bem imóvel locado, se faz necessária a propositura de ação de despejo.

Em termos procedimentais, vale dizer que as ações de despejo se classificam em dois grupos: as ações de despejo que obedecem ao rito ordinário e a ação de despejo por falta de pagamento, classificada como especial.

### **8.1 Peculiaridades procedimentais**

Esse tipo de ação tem o procedimento especial e o que o torna singular são os requisitos especiais exigidos na petição inicial. O incidente da purga de mora e por falta condenação no pagamento dos aluguéis em atraso.

E, sendo especial, é aplicada subsidiariamente as regras da ação de despejo e as regras do procedimento ordinário traçados no Código de Processo Civil.

### **8.2. Requisitos da petição inicial**

Além dos requisitos do art. 282, do Código de Processo Civil, nas ações de despejo por falta de pagamento e acessórios da locação, a inicial deve discriminar o valor do débito.

O inc. I do art. 62 da Lei 8.245/1991, estabelece a exigência da memória de cálculo acostada junto a petição inicial da ação de despejo por falta de pagamento.

Esta exigência documental tem como objetivo tornar possível ao réu-locatário apurar o que lhe é imposto como débito para fins de rescisão da locação e retomada

do bem imóvel, de modo a permitir-lhe depositar o valor em questão, ou impugnar tais valores.

Frise-se que o descumprimento desses requisitos autoriza o juiz a determinar a emenda, na forma do art. 284 do Código de Processo Civil, sob pena de indeferimento da petição inicial.

### **8.3. A cumulação de pedidos**

Dispõe o art. 62, I, da Lei 8.245/1991: “o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito”.

Frise-se, que no tocante à cumulação de pedido de despejo com pedido de cobrança de aluguéis e encargos locatícios, encontram-se presentes todas as circunstâncias autorizadoras da cumulação.

Nesse sentido, basta combinar o disposto no art. 62, I, da Lei 8.245/1991 com a norma regente da possibilidade de cumulação do art. 292 do CPC

No dispositivo do CPC ora mencionado, o § 1º, exige-se para cumulação, que os pedidos compatíveis entre si, que o órgão jurisdicional ao qual distribuída a ação seja competente para conhecer dos pedidos cumulados e que o procedimento da demanda seja adequado à tramitação de todos os pedidos cumulados.

Por sua vez, o magistrado e jurista Sylvio Capanema de Souza, anota: “A parte final do inciso é inócua, sendo óbvio que, se o pedido não foi acolhido, não terá havido o despejo, não estará caracterizada a mora, não sendo cabível a cobrança do débito, não demonstrado.”<sup>41</sup>

O inciso VI, do art. 62, da Lei do Inquilinato prevê que, em hipótese de ação de despejo cumulada com pedido de cobrança de aluguéis e demais encargos locatícios, caso sejam acolhidos tais pedidos, a execução da sentença relativamente aos aluguéis e acessórios da locação inadimplidos não está condicionada à efetivação da desocupação do imóvel, vale dizer, são pleitos condenatórios que não

---

<sup>41</sup> SOUZA, Capanema, Sylvio de. Da ação de despejo.p.358.

estão condicionados um ao outro para que sejam passíveis de execução. Em outros termos, a execução dos aluguéis em atraso pode iniciar-se antes mesmo do efetivo despejo do imóvel.

Registre-se, que a execução dos aluguéis em atraso, caso se inicie antes da desocupação do bem locado, deverá ser acrescida, durante seu trâmite, pelos aluguéis e encargos vencidos ao longo do processamento do feito, até que a desocupação do bem ocorra.

A respeito dessa cumulação de pedidos, Luiz Fux, leciona: “Cumulado o pedido, a sentença será materialmente múltipla e formalmente uma. Formar-se-á título executivo para o despejo e para execução por quantia certa, podendo uma começar independentemente da outra (art. 62, VI, da lei).”<sup>42</sup>

#### **8.4 Purga da mora**

Os incisos II e III do art. 62 da Lei do Inquilinato, sofreram interessantes alterações em virtude da Lei 12.112/2009.

Em termos legais, consta no dispositivo que, em 15 dias contados da citação poderão o locatário ou o fiador evitar a rescisão da locação efetuando o depósito do débito atualizado, a saber, a somatória dos aluguéis e encargos locatícios vencidos até o efetivo pagamento, as multas contratuais correlatas, os juros moratórios, as custas judiciais incorridas pelo locador ao propor a ação de despejo e honorários advocatícios de 10% sobre o total do débito. Estas verbas inerentes à purgação da mora vêm descritas nas alíneas “a” a “d” do inc. II do art. 62 da Lei 8.245/1991.

No regime atualmente vigente, o inquilino não tem de requerer autorização para purgar a mora: no prazo de 15 dias contados da própria citação, o locatário-réu deverá efetuar o depósito integral do débito caso queira manter a avença locatícia.

Cumprido observar que este prazo de 15 dias para a efetivação da purgação da mora admite dilação caso seja o locatário objeto de obstáculo judicial, conforme redação da súmula 173 de julgados do STF.

O art. 62, III, da Lei 8.245/1991 dispõe que, feito o depósito e sobre ele manifestando-se o locador no sentido de não se tratar de depósito integral, será o

---

<sup>42</sup> FUX, Luiz. Processo e procedimento. P.101.

locatário ou o fiador, caso seja dada razão ao locador, intimado a efetuar a complementação em até dez dias.

Acerca do mencionado dispositivo, Gildo dos Santos afirma: “o inciso III do art. 62 da Lei 8.245, ao exigir que o depósito destinado a purgação da mora seja feito em “até 15 dias após a intimação”, estabelece um prazo máximo, mas sem falar em prazo mínimo. Não assegura o locatário em mora direito aos 15 dias, mas sim uma obrigação para o caso de não ser designado dia certo para o depósito.”<sup>43</sup>

Afirma ainda sobre a possibilidade de levantamento do valor depositado pelo locatário, mesmo que não concorde o locador com o seu montante. Feito o levantamento, a demanda prossegue para se apurar o valor exato do débito, solvendo a pendência em favor de quem tiver razão a respeito.

Não ocorrendo a complementação do depósito por parte do locatário, a ação de despejo terá prosseguimento relativamente à diferença não complementada, sendo autorizado ao locador requerer o levantamento do depósito realizado. “Despejo – falta de pagamento – Depósito incontroverso – Levantamento pelo locador – Prosseguimento pela diferença – Admissibilidade – Aplicação do art. 62, III, IV, V, da Lei 8.245/1991 (Agl 442.557 – 4ª. Câ. – Rel. Mariano Siqueira – j. 19.09.1995).”<sup>44</sup>

Note-se, por oportuno, que o parágrafo único do art. 62 da Lei 8.245/1991 veda o pedido de emenda da mora elisiva da rescisão da locação em uma hipótese específica: caso o inquilino inadimplente que seja réu em determinada ação de despejo já tenha, nos 24 meses anteriores à propositura da ação de despejo, lançado mão de dita faculdade, não poderá fazê-lo novamente.

Para Gildo dos Santos, “a Lei do Inquilinato, proibindo o abuso do direito na purgação da mora, veda que sua faculdade seja utilizada por duas vezes nos doze meses anteriores à propositura da ação, nessa hipótese, deve o locador instruir sua petição com respectiva prova de sua efetivação nessas oportunidades.”<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91.p.459. O prazo hoje é de 10 dias para a complementação do depósito, por força da recente Lei 12.112/2009.

<sup>44</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91.p.463.

<sup>45</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91.p.466.

## 8.5. Legitimidade para purgar a mora

A Lei do Inquilinato constrange o locador a constituir o locatário em mora porque o pagamento do aluguel tem um termo final, seja o convencionado no contrato, seja o determinado no art. 23, inciso I, o qual estabelece como data limite o sexto dia útil do mês seguido ao mês vencido.

A ação de despejo pela falta de pagamento do aluguel poderá ser proposta a partir do dia seguinte à data-limite para o pagamento do aluguel (art. 62 da Lei do Inquilinato), ocasião em que o locatário já será considerado inadimplente e responsável pelos ônus contratuais surgidos em decorrência da mora.

O juiz poderá autorizar o locatário a purgar a mora no valor atualizado, acrescido dos ônus contratuais (art. 62, incisos II e III, da Lei do Inquilinato), independente de cálculo e mediante depósito judicial, para evitar a resolução da locação, que continuará vigorando.

São legitimados a purgarem a mora, como terceiros interessados, o sublocatário e o fiador, e como terceiro não interessado, qualquer pessoa que o faça em nome e por conta do locatário, observados os artigos 304, 305 e 306 do Código Civil.

Por curiosidade sobre o tema, ora pacificado no momento, a inclusão do fiador no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação gerava polêmica antes da Lei 12.112/2009. A dúvida derivaria da redação do *caput* do art. 292 do CPC: “É permitida a cumulação, num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão”.

Nesse sentido, pela interpretação do dispositivo mencionado, a ação de despejo por falta de pagamento anterior às reformas provocadas pela Lei 12.112/2009, dizia que o próprio pedido de despejo era de legitimidade exclusiva do locatário, havendo assim, ilegitimidade passiva do fiador quanto ao pedido de desocupação do bem locado.

O fiador, no caso, teria legitimidade passiva apenas para o debate dos valores exigidos em face do inquilino e não caberia debater o pedido de retomada do bem locado, porque não figura como locatário do bem.

Contudo, a jurisprudência pacificou a questão, manifestando claro o entendimento no sentido da interpretação do *caput* do art. 292 do CPC, qual seja, sendo permitido cumular pedidos em face de réus mesmo que um destes não seja parte legítima relativamente a um dos pedidos cumulados, mas o seja em relação a outro, em prestígio ao princípio da economia processual, gerando-se concentração de atividades jurisdicionais em um único processo. ”<sup>46</sup>

## 8.6 Sentença

A sentença que concede o despejo por falta de pagamento difere das demais sentenças proferidas em outras causas pelo prazo de desocupação e na sua execução. No primeiro aspecto. A decisão segue a regra geral do art. 63, § 1º, “b”, ou seja: o prazo de desocupação será de quinze dias.

Por outro lado, esse tipo de ação de despejo, exige caução para sua execução, o que não precisaria ser exigida, uma vez que o despejo pela falta de pagamento, decorre da mais grave infração legal e contratual (art. 9º, II c.c 64).

---

<sup>46</sup> TJSP, 1261848007, rel. Des. Dyrceu Cintra, j. em 16.04.2009.

### **CAPÍTULO 3 - A POSSIBILIDADE DA TUTELA ANTECIPADA COMO LIMINAR NAS AÇÕES DE DESPEJO**

Nos tópicos acima, foram abordadas as hipóteses de providências liminares de despejo expressamente previstas no art. 59 da Lei de Locações.

Existem julgados que sustentam o não cabimento da concessão de antecipação de tutela fora dos limites impostos pelo § 1º do art. 59, da Lei 8.245/1991.

Isto porque a tutela seria irreversível, sendo remota a possibilidade de retorno ao imóvel. Foi esta a posição adotada pelo Enunciado 31 do centro de estudos do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo:

É incabível, nas ações de despejo, a antecipação da tutela que trata o artigo 273 do Código de Processo Civil, em sua nova redação.

Nesse sentido: “Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Tutela antecipada - despejo – descabimento. É incabível a tutela antecipada prevista no artigo 273, do Código de Processo Civil, nas ações de despejo.”<sup>47</sup>

No mesmo sentido: JTA (Lex) 160/231, 161/337. A. Rg. n. 466.755, 5ª Câ., rel. Juiz Laerte Sampaio, j. em 04.09.1996; AI n. 486.941, 4ª Câ., rel. Juiz Antonio Vilenilson, j. em 10.06.1997).

Ocorre que mesmo diante deste rol taxativo de liminares, ora demonstrado, outras providências seriam possíveis, baseadas na regra geral das tutelas antecipadas previstas no art. 273 do CPC.

“Algumas Câmaras do próprio Segundo Tribunal de Alçada, atual Tribunal de Justiça, reconheceram essa circunstância em alguns casos mesmo contra o Enunciado 31, ora mencionado. Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Tutela antecipada – despejo – prova inequívoca ao risco iminente – necessidade. A antecipação dos efeitos da tutela, conquanto admissível, em tese, nas ações de despejo reclama prova inequívoca do risco iminente, sobretudo em face da possibilidade de sua aplicação apenas em casos excepcionais.”<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> AI n. 502.851, 5ª Câ., rel. Juiz Francisco Thomaz, j. em 07.10.1997.

<sup>48</sup> AI n. 531.523, 6ª. Câ. rel. Juiz Paulo Hungria, j. em 29.07.1998. Referência: DINAMARCO, Cândido Rangel. A Reforma do Código de Processo Civil, 2ª. ed. Malheis, p. 143.

Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. “Tutela antecipatória – despejo – infração contratual – documentos comprobatórios da alegação – existência – admissibilidade. A tutela antecipatória pode ser deferida em ação de despejo por infração contratual – onde o autor juntou documentos demonstrando a verossimilhança da alegação – na medida em que se buscou a antecipação do próprio direito pretendido e não mera viabilidade do provimento almejado, o que é viável em todas as ações de conhecimento.”<sup>49</sup>

Nesse sentido, leciona Luiz Fux:

“A Tutela Antecipada nas Ações de Despejo. Afirmamos precedentemente que o legislador do inquilinato, nos casos de despejo liminar, consagrou hipóteses de tutela antecipada antes mesmo do advento da reforma do Código de Processo Civil. Os casos mencionados pelo artigo 59 da lei são de tutela antecipada da ‘evidência’ porque neles se corporificam direitos líquidos e certos de o locador obter imediatamente a posse do imóvel locado. Assim é que se concede o despejo liminar: por descumprimento de mútuo acordo; quando há rescisão do contrato de trabalho e a locação foi encetada para o empregado enquanto mantido o vínculo; ao término da locação por temporada, recusando-se o locatário a desocupar o imóvel; permanecendo no imóvel pessoas não sucessíveis do locatário no vínculo locatício na forma da lei, bem como nos casos de permanência do sublocatário no imóvel depois de extinta a locação com o locatário sublocador. Nesses casos opera-se em prol do locador muito mais do que o *fumus boni juris*, que autoriza a concessão de liminar nas ações cautelares, senão um direito evidente calcado em prova inequívoca autorizadora da tutela antecipada.”<sup>50</sup>

Este assunto gera polêmica jurisprudencial porque, deriva de circunstância de que a Lei 8.245/1991 é anterior ao estabelecimento, no âmbito do CPC, do chamado regime geral das antecipações de tutela, oriundo da modificação do art. 273 do CPC por força da Lei 8.952/1994.

As duas correntes que se contrapõe acerca da possibilidade de antecipação de tutela nas ações de despejo debatem, fundamentalmente sobre o fato de ser a Lei 8.245/1991 um regramento específico acerca das locações urbanas, aliado à circunstância de que, na própria Lei do Inquilinato, disciplinam-se as hipóteses de

---

<sup>49</sup> Al n. 499.435, 1ª. Câ. rel. Juiz Souza Aranha, j. em 28.07.1997. Referências: Max Hirschberg, La sentencia errônea em el Proceso Penal, trad. De Thomas A. Banz, Buenos Aires: EJE, 1969, PP. 126 e SS. DINMARCO, Cândido Rangel. A Reforma do Código de Processo Civil. p.143.

<sup>50</sup> FUX, Luiz. Tutela antecipada e locações.p.134.

liminares de despejo, excluindo assim, o cabimento de liminares outras, previstas genericamente no CPC, como as chamadas tutelas antecipadas.

O entendimento de que a Lei 8.245/1991 é permeável à figura da tutela antecipada, foi prestigiado pelo STJ:

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273, é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º; da Lei 8.245/91.”<sup>51</sup>

Gildo dos Santos também leciona nesse sentido, afirmando que “a antecipação de tutela, atendidos os requisitos de sua concessão, pode ser deferida em qualquer procedimento”.

A propósito, o desembargador Gildo dos Santos e demais juristas renomados divergem o disposto na orientação do Enunciado 31, aprovado por unanimidade pelo Centro de Estudos e Debates do hoje extinto 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: principalmente em casos de despejo, que apresentem aspectos peculiares ou excepcionais “É incabível nas ações de despejo a antecipação de tutela de que trata o art. 273 do CPC, em sua nova redação,”<sup>52</sup>

Sobre a reversibilidade prevista no CPC como condição para a antecipação de tutela “não há que ser entendida exclusivamente como reversibilidade total, fática, como se, fosse possível voltar no tempo e apagar todas as consequências do despejo antecipado, mas também como “reversibilidade reparatória”, vale dizer, conversível em perdas e danos.”<sup>53</sup>

Diante da possível irreversibilidade da medida, é que existe o requerimento de caução. Em outras palavras, a prestação de caução compõe o fator de reversibilidade jurídica da medida antecipatória de tutela em ações de despejo, porque permitiria indenização ao réu em caso de cassação futura da decisão antecipatória do despejo.

Ainda sobre a caução, diferentemente do que ocorre nas situações do art. 59, § 1º; da Lei do Inquilinato (em que a caução é tarifada em três aluguéis), nas hipóteses de antecipação da tutela pretendida nas ações de despejo, a fixação da

---

<sup>51</sup> REsp 702.205, rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, DJ de 09.10.2006.

<sup>52</sup> SANTOS, Gildo dos. Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91.p.414.

<sup>53</sup> ZARIF, Cláudio Cintra, FERNANDES, Luis Eduardo Simardi, MELLO, Rogério Licastro Torres de. Ações Locatícias.p.83.

caução não obedece ao parâmetro, ora mencionado, podendo dar-se em outros patamares, dado não existir disposição nesse sentido, e, por não ser obrigatória, pode até mesmo ser dispensada.

## **CAPÍTULO 4 – TUTELA DE URGÊNCIA E TUTELA DE EVIDÊNCIA NO NOVO CPC/2015 E NAS AÇÕES DE DESPEJO**

### **1 CONCEITO**

Os provimentos antecipatórios ou de cognição sumária, atualmente estão denominados como tutela de urgência ou de evidência e estão previstas tanto no Código de Processo Civil atual (arts. 273 e 461, § 3º) quanto no novo Código de Processo Civil (arts. 300 a 311 – redação original – e 269 e seguintes).

Nos termos do art. 273 e incisos do Código de Processo Civil de 1973, atualmente em vigor, para a concessão da tutela antecipada, não é suficiente apenas a verossimilhança da alegação fundada em prova inequívoca, sendo exigido, concomitantemente, fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (*periculum in mora*) ou que fique caracterizado abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu. Portanto, em outras palavras, o atual Código de Processo Civil, cuidou por diferenciar a tutela cautelar da tutela antecipatória, ambas, espécies do gênero “tutelas de urgência”, atribuindo-lhes requisitos diferenciados para a sua concessão.

Ocorre que à época, a diferenciação ora mencionada, gerou confusão na doutrina, uma vez que àquela é mínima, motivo pelo qual a jurisprudência, bem como o legislador, adotou o regime da fungibilidade procedimental entre as tutelas de urgência.

Atualmente, a disciplina legal da tutela antecipada foi profundamente alterada no novo Código de Processo Civil, fundindo as tutelas antecipada e cautelar (reunidas no Título IX, intitulado Tutela de Urgência e Tutela da Evidência)

Que passam a ser denominadas “tutela de urgência e tutela de evidência”, mantendo os mesmos requisitos para seu deferimento, em observância aos princípios constitucionais da efetividade, da razoável duração do processo e da celeridade.

O artigo 300 do novo Código de Processo Civil dispõe claramente que a tutela de evidência, bem como a tutela de urgência podem ser requeridas antes ou no

curso do processo, sejam essas medidas de natureza satisfativa ou cautelar. Serão satisfativas, as medidas que visam a antecipar ao autor, no todo ou em parte, os efeitos da tutela pretendida e, cautelares, as medidas que visam o afastamento de riscos, assegurando o resultado útil do processo.

Acerca da tutela de urgência no novo Código de Processo Civil, o art. 300 dispõe que a medida será deferida quando restarem demonstrados os elementos que possam evidenciar a plausibilidade do direito invocado, o risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

Cabe, por oportuno frisar, que o § 1º do artigo em questão, afirma que na concessão liminar da tutela de urgência, o juiz poderá exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que o requerido possa vir a sofrer, ressalvada a impossibilidade de parte economicamente hipossuficiente.

Fazendo uma simples comparação entre o art. 273 do atual CPC com o novo dispositivo, ora discutido até o momento, enquanto aquele exige prova inequívoca e verossimilhança da alegação, este último, exige apenas a comprovação de plausibilidade do direito, atenuando desta forma, os requisitos para o deferimento da tutela antecipada de urgência.

Quanto ao que se refere ao requisito do dano irreparável ou de difícil reparação, a redação do novo Código de Processo Civil manteve inalterada a previsão do art. 273, I, do CPC atual.

Arruda Alvim, Araken de Assis e Eduardo Arruda Alvim, afirmam que o mencionado dispositivo e seu inciso “disciplina hipótese de antecipação de tutela concedida com base na urgência. Assim, cumulativamente com a prova inequívoca da verossimilhança dos fatos alegados, deve haver perigo de dano irreparável ou de difícil reparação. Tanto o *periculum in mora* para a concessão de antecipação de tutela quanto o *periculum in mora* cautelar requerem pronta intervenção do judiciário. Todavia, enquanto o inc. I do art. 273 trata do risco de dano irreparável ou de difícil reparação no mundo empírico, o *periculum in mora* cautelar representa o risco de que o processo principal, enquanto instrumento, se mostre ineficaz”<sup>54</sup>.

O instituto da “tutela de evidência”, do art. 311 do Novo Código de Processo Civil, diz que a medida será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

---

54 ALVIM, Arruda, ASSIS Araken, ALVIM, Arruda Eduardo. Comentários ao código de processo civil.p.545.

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.

## **2 PROCEDIMENTO**

O procedimento das tutelas de urgência ora explanadas, está previsto nos arts. 300 a 310 da do novo Código de Processo Civil, e, determina que a petição inicial da medida de urgência indicará a lide, seu fundamento e a exposição sumária do direito ameaçado e do receio de lesão.

O requerido será citado para que no prazo de cinco dias apresente contestação do pedido feito pelo requerente e indicar provas que pretende produzir. Caso não seja apresentada contestação, os fatos alegados na peça exordial, serão presumidos como verdadeiros pelo requerido, momento que, o juiz decidirá o pleito em cinco dias.

Entretanto, caso houver contestação apresentada dentro do prazo legal, o juiz designará audiência de instrução e julgamento.

Concedida à medida em caráter liminar e não havendo impugnação, após sua efetivação, o juiz extinguirá o processo, conservando sua eficácia. Caso impugnada, o pedido principal da medida deverá ser apresentado pelo requerente, no prazo de trinta dias ou outro prazo que o magistrado fixar.

A decisão que concede a tutela não fará coisa julgada e a estabilidade dos efeitos concedidos só será afastada por decisão que a revogar, proferida em ação ajuizada por uma das partes.

### 3 AS TUTELAS DE URGÊNCIA NAS AÇÕES DE DESPEJO

A lei de locações contempla casos notórios de tutela antecipada, inspirados na nossa prática judiciária e que vieram muito de se cogitar o disposto na norma do art. 273, do Código de Processo Civil.

Pode-se dizer, que a tutela antecipada tem como fundamentos situações que revelam “direito em estado de evidência” ou em “estado de periclitção”.

Com relação ao “direito em estado de evidência”, Luiz Fux diz “que as demais pretensões inseridas na lei não autorizam a tutela antecipada; isto é: devem submeter-se à ordinaryidade que é o procedimento padrão eleito pelo legislador inquilinário.”<sup>55</sup>

Já os direitos em “estado de periclitção”, pode-se afirmar que, como evidente, escapa ao legislador a possibilidade de prever tais hipóteses, já que se trata de realidade não normativa.

Nessa linha conclui Luiz Fux: “Dir-se-á que a lei poderia ter contemplado uma norma genérica e não o fez. Obtempera-se que a jurisdição é inafastável e o juiz deve prover quando provocado mesmo na lacuna da lei”.<sup>56</sup>

Importante ressaltar que a tutela antecipada tem natureza dúplici e que é perfeitamente admissível em razão da urgência e do *periculum in mora*. Um exemplo clássico dessa possibilidade é, a medida ser deferida para o locatário “despejado” em concessão liminar, que pretenda não desocupar o imóvel, uma vez que o recurso interponível da decisão não suspende a executividade do ora decidido. Nessa hipótese, pode o locatário pleitear a tutela antecipada de “reocupação” no tribunal, utilizando-se da interpretação analógica do art. 800, parágrafo único, do Código de

---

<sup>55</sup> FUX, Luiz. Locações - Processo e procedimentos.p.190.

<sup>56</sup> Idem.

Processo Civil Art. 800. As medidas cautelares serão requeridas ao juiz da causa; e, quando preparatórias, ao juiz competente para conhecer da ação principal.

Parágrafo único. Interposto o recurso, a medida cautelar será requerida diretamente ao tribunal.

## CAPÍTULO 5 - CONCLUSÃO

A Lei do Inquilinato, em busca da efetividade, celeridade, eficácia das ações judiciais deve acompanhar a evolução social e com isso evitar tornar-se além de “ultrapassada”, imprestável para realizar a justiça.

As constantes inovações trazidas pelas reformas implementadas no ordenamento jurídico pátrio objetivam dar celeridade e eficácia ao processo, adequando a prestação jurisdicional aos anseios dos jurisdicionados, promovendo a efetividade. Um exemplo do alegado é a inserção do instituto da tutela antecipada nas ações de despejo além do rol taxativo existente no art. 59, § 1º, da Lei de 8.245/1991.

Nessa linha, o próprio STJ admite a aplicação de tutela antecipada em toda ação de conhecimento, incluída a de despejo, consoante o disposto no *caput* do artigo 59, § 1º da Lei do Inquilinato, desde que presentes os pressupostos para a sua concessão

Repita-se, o demonstrado no presente estudo realizado para concluir que, a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional poderá ser deferida pelo Magistrado sempre que presentes os requisitos discriminados em lei. Este é o disposto no artigo 273 do Código de Processo Civil, quando exige que a parte demonstre, através de prova inequívoca, a verossimilhança da alegação apta a autorizar sua concessão, assim como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Ainda que possível, em casos excepcionais, o deferimento liminar da tutela antecipada, não se dispensa o preenchimento dos requisitos legais, assim a "prova inequívoca", a "verossimilhança da alegação", o "fundado receio de dano irreparável", o "abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu", ademais da verificação da existência de "perigo de irreversibilidade do provimento antecipado", tudo em despacho fundamentado de modo claro e preciso.

A prática tem mostrado que, não rara é a situação quando, versando ação de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com cobrança, devidamente citado o inquilino deixa de se valer da faculdade de purgar a mora e apresenta defesa evidentemente protelatória- apenas para permanecer mais tempo no imóvel, sem pagar qualquer contraprestação.

Não há qualquer fundamento jurídico apto a obstar a pretensão antecipatória da tutela. Vejamos:

Haverá prova documental do vínculo locatício - PROVA INEQUÍVOCA

Permanecendo o inquilino no imóvel, sem qualquer garantia da locação e sem que haja o necessário pagamento do aluguel, até que haja decisão definitiva, imensuráveis e irreparáveis se tornarão os prejuízos do Autor, cuja Sentença certamente o favorecerá, mas não retornará a situação jurídica inteiramente ao *status quo* (faltará a recomposição do patrimônio lesado do autor) - DANO IRREPARÁVEL.

Sobre a REVERSIBILIDADE, pode-se afirmar com bastante tranquilidade que a reversibilidade da medida antecipatória de tutela é, sim, requisito já consagrado pelas praxis forenses, haja vista, a exigência da prestação de caução em alguns casos com o objetivo de indenizar um possível dano causado com o deferimento da medida de urgência – tutela antecipada.

Por tudo isso, não parece haver a menor óbice.

## BIBLIOGRAFIA

**ALVIM** Arruda, **ASSIS** Araken, **ALVIM**, Arruda Eduardo. Comentários ao código de processo civil. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

**BUENO**, Scarpinella Cassio. Curso sistematizado de direito processual civil. 6ª ed. Vol. 4. São Paulo: Saraiva 2014.

**BUENO**, Cassio Scarpinella. Curso sistematizado de direito processual civil. 2ª ed. Vol.1. São Paulo: Saraiva, 2008.

**BUENO**, Scarpinella Cassio. Tutela Antecipada. 3ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

**CARVALHO**, Fabiano. **BARIONI**, Rodrigo. Processo imobiliário, coordenação: questões atuais e polemicas sobre os principais procedimentos judiciais e extrajudiciais referentes a bens imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

**DINIZ**, Maria Helena. Lei de locação de imóveis urbanos comentada. São Paulo: Saraiva 1995.

**FUX**, Luiz. Tutela antecipada e locações. Rio de Janeiro: Destaque, 1996.

**FUX**, Luiz. Locações – processo e procedimentos. 5ª ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008.

**LOPES**, Batista João. Tutela antecipada no processo civil brasileiro. 4ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

**MENNA**, Vasconcellos Fabio de. Vade Mecum - Civil - Legislação Específica. 3ª ed. (Coord.) **ALMEIDA**, Luiz André. **MAZZA**, Alexandre. São Paulo: Rideel, 2012.

**NETO**, Oliveira Olavo de. Manual da monografia jurídica. 2ª.ed. São Paulo: Verbatim, 2013.

**NEVES**, Daniel, Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil. 5ª ed. São Paulo: Método, 2013.

**SANTOS**, Gildo dos. Comentários à Lei 8.245/91. 6ª ed. São Paulo: Revista dos tribunais, 2010

**SCAVONE JUNIOR**, Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e Prática. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

**SOUZA**, Sylvio Capanema de. Da ação de despejo. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

**ZARIF**, Cláudio Cintra, **FERNANDES**, Luis Eduardo Simardi. **MELLO**, Rogério Licastro Torres de. Ações Locatícias. São Paulo: Método, 2010.

**Supremo Tribunal Federal** - [www.stf.gov.br](http://www.stf.gov.br) Acesso em 19/10/2015.

**Superior Tribunal de Justiça** [www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br) Acesso em: 19/10/2015

**Superior Tribunal de Alçada Civil** Enunciado 31:  
<http://www.stac.sp.gov.br/enunciados.htm> Acesso em 19/10/2015.

**Novo Código de Processo Civil 2015**  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato20152018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2015/Lei/L13105.htm) Acesso em 19/10/2015.