



**FACULDADE CAMPO REAL**  
EXCELÊNCIA EM ENSINO SUPERIOR

**BRUNO DALLA VECCHIA ARALDI**

**AÇÕES DE DESPEJO**

A eficácia das ações de despejo e as dificuldades encontradas pelo locador do imóvel.

**Guarapuava  
2016**

**BRUNO DALLA VECCHIA ARALDI**

**AÇÕES DE DESPEJO**

A eficácia das ações de despejo e as dificuldades encontradas pelo locador do imóvel

Monografia apresentada à Faculdade Campo Real, Curso de Direito, como requisito parcial para aprovação na disciplina de Trabalho de Curso I.

Orientador: João Ricardo Ribas Teixeira.

Guarapuava  
2016

## **DEDICATÓRIA**

Dedico o presente trabalho primeiramente a meus pais, Gilson Francisco Araldi e Solange Aparecida dos Santos Dalla Vecchia, que não mediram esforços para o meu desenvolvimento pessoal e intelectual, proporcionando assim que eu pudesse cursar o curso de graduação que eu desejava, bem como realizar um trabalho como este. Além disso, destaco o notável esforço de ambos, pois sempre me ajudaram sendo exemplo de conquistas e vitórias à custa de muita dedicação.

## RESUMO

O presente estudo tem por objetivo demonstrar a eficácia das ações de despejo por falta de pagamento nas locações de imóveis urbanos com as alterações que foram dadas através da lei 12.112/09, lei de locações em vigor (lei 8.245/91). Além disso, apontam-se os obstáculos que o locador encontra ao ingressar com a ação de despejo por falta de pagamento, trazendo ao conhecimento do leitor o máximo de conteúdo possível que seja de relevante importância sobre o assunto em tela. Traz-se, ainda, dados econômicos acerca da situação do mercado imobiliário e das locações em nosso país, traz, além disso, algumas jurisprudências com o intuito de demonstrar ao leitor de forma prática as dificuldades que encontra o locador do imóvel ao ingressar com a referida ação, para dessa forma esclarecer a necessidade de novas regulamentações legais sobre o assunto com vistas a conseguir-se um equilíbrio jurídico entre locador e locatário, incentivando, desse modo, por meio da lei, investimentos no ramo imobiliário.

Palavras-chave: Ação de despejo, aluguel, locador e locatário.

## **ABSTRACT**

The purpose of this study is to demonstrate the effectiveness of eviction actions for non-payment of leases of urban properties with the changes that were made through law 12.112 / 09, lease law in force (Law 8,245 / 91). In addition, the obstacles that the landlord encounters when joining the eviction action due to lack of payment are pointed out, bringing to the reader's knowledge as much content as possible that is of relevant importance on the subject on screen. Economic data on the situation of the real estate market and leases in our country are also presented. It also has some jurisprudence in order to demonstrate to the reader in a practical way the difficulties that the landlord of the property encounters when joining with In order to clarify the need for new legal regulations on the subject with a view to achieving a legal balance between lessor and lessee, thereby encouraging, through the law, investments in real estate.

Keywords: dump Action, rent, landlord and tenant.

## Sumário

1INTRODUÇÃO .....	7
2CONCEITO DE LOCAÇÃO E SEUS PRECEITOS BÁSICOS .....	8
2.1 BREVE HISTÓRICO DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO .....	8
2.2 DA IMPORTÂNCIA DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A ECONOMIA .....	9
2.3 DO CONCEITO DE LOCAÇÃO .....	11
2.4 DA LEI DO INQUILINATO .....	12
2.5 DAS GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	16
2.6 DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELAS LEI 12.112 DE 2009 .....	18
2.7 CONCLUSÃO .....	19
3DA AÇÃO DE DESPEJO .....	21
3.1 DA FINALIDADE DA AÇÃO DE DESPEJO: .....	21
3.2 DO INÍCIO DA AÇÃO DE DESPEJO .....	22
3.3 COMO FUNCIONA A AÇÃO DE DESPEJO.....	23
3.4 NOVO CPC E A AÇÃO DE DESPEJO:.....	31
3.5 CONCLUSÃO: .....	33
4DAS DIFICULDADES ENCONTRADAS PELO LOCADOR DO IMÓVEL AO INGRESSAR COM A AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO .....	35
4.1 INTRODUÇÃO .....	35
4.2 DIREITO CONSTITUCIONAL A MORADIA .....	36
4.3 MUDANÇA DO QUADRO DA MORADIA NO BRASIL .....	38
4.5 DA PURGAÇÃO DA MORA .....	40
4.6 CAUÇÃO PARA CONCESSÃO DE LIMINAR.....	42
4.7 JURISPRUDÊNCIAS (GARANTIAS X CONCESSÃO DA LIMINAR) .....	43
CONCLUSÃO .....	48
REFERÊNCIAS.....	50

## 1 INTRODUÇÃO

O tema sobre o qual o presente trabalho versa, embora seja extremamente relevante tanto para o direito quanto para a economia de nosso país é pouco explorado pelos profissionais e estudiosos do direito. Com o alto índice de inadimplência, o mercado imobiliário torna-se um investimento de risco e, muitas vezes, o proprietário do imóvel acaba optando por deixá-lo fechado ou vendê-lo ao invés de disponibilizá-lo para locação diante da insegurança quanto ao cumprimento das prestações de aluguel por parte do locatário. Isso posto fica evidente que se trata de um tema de relevante importância acadêmica.

O presente trabalho analisa o instituto da locação, pois essa é uma atividade completamente necessária para o país, tendo em vista que milhares de famílias vivem em casas alugadas, bem como muitas empresas não possuem sede própria para realizar suas atividades. Além disso, os investimentos no ramo da locação são bastante comuns, podemos citar como exemplo o caso de muitas pessoas que compram imóveis com muito sacrifício ao longo de uma vida, para, então, locá-los, ou seja, utilizar os recebimentos dos aluguéis para suas despesas pessoais, como uma aposentadoria.

Ocorre que hoje, em nosso país, o locador do imóvel possui muitas dificuldades ao ingressar com a ação de despejo por falta de pagamento por parte do locatário, gerando uma insegurança jurídica nos investimentos relacionados a esse ramo. Tal insegurança tende a diminuir cada vez mais os negócios imobiliários, o que leva a um déficit cada vez maior de imóveis para locação, elevando o preço dos imóveis disponíveis para locação no mercado. Essas dificuldades são exploradas ao longo do presente trabalho.

São expostos ainda, neste trabalho, o que é a locação em si, como ela funciona, qual é a legislação competente para tratar do tema. Procura-se também esmiuçar todo o procedimento da ação de despejo, apontando assim, suas principais falhas, e demonstrando também a necessidade de alterações, na lei.

## 2 CONCEITO DE LOCAÇÃO E SEUS PRECEITOS BÁSICOS

### 2.1 BREVE HISTÓRICO DO INSTITUTO DA LOCAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar as dificuldades que possui o locador do imóvel ao ingressar com ações de despejo por falta de pagamento. Para tanto, antes de nos adentrarmos no tema de fato, é de grande valia mostrar ao leitor um breve histórico acerca da locação de modo geral, para, então, criarmos uma perspectiva inicial acerca do tema. De antemão, traz-se Lopes e Karlinski (2010), que apresentam um breve histórico das locações na seguinte forma:

Na Idade Antiga, a idéia de locação já era tratada pelos romanos, os quais a distinguiam em três espécies distintas, quais sejam: a *locatio conductiooperum* (locação de serviços), a *locatio conductio rerum* (locação de coisas) e a *locatio conductio operis* (locação de obras, ou empreitada). No Brasil, com a promulgação do Código Civil de 1916 esta classificação continuou a ser adotada, abarcando a parte de locações sob esses três aspectos. Todavia, com o advento do Código Civil Brasileiro de 2002, tal classificação foi relegada, passando a locação a ser tratada de forma única, não havendo mais, portanto, a distinção feita até então entre locação de coisas, de serviços e de obras. Destarte, o nosso diploma civil teve por bem sistematizar o contrato de locação, deixando de proceder a tais distinções. Com o novo Código, passou a locação a ser entendida como o contrato que tem por finalidade precípua proporcionar a alguém o uso e o gozo temporário de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária. Assim, o Código de 2002 determinou que a locação passaria a abarcar somente a locação de coisas. A locação de serviços (ou a *locatio conductiooperum* dos romanos) passou a ser dividida em contrato de prestação de serviços e em contrato de trabalho. De outro lado, a empreitada (ou *locatio conductio operis*) passou a referir-se apenas à construção, deixando de ter relação com a locação.

Como pode ser verificado no texto, desde os primórdios das civilizações a locação já existia, sendo a locação tratada pelos Romanos, como locação de coisas, de obras e de serviços. Com o avanço da legislação no Brasil, o Código Civil de 2002 delimitou a locação apenas como algo que se aplica a coisas, tendo por único e primordial objetivo, conforme dito pelos próprios autores, proporcionar a alguém uso e gozo de coisa móvel como se seu fosse. Poderíamos acrescentar também que tal uso e gozo se dá mediante a uma contribuição em pecúnia (dinheiro). A partir disso, verifica-se que a locação sempre foi algo de suma importância para as sociedades, assunto a que voltamos mais adiante no presente trabalho.

Como dito anteriormente, esse foi apenas um breve histórico para que o leitor comece a se familiarizar com o instituto da locação, para, então, adentrarmos

no tema de fato. Na próxima subseção, demonstra-se a importância que possui a locação para a economia de nosso país.

## 2.2 DA IMPORTÂNCIA DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A ECONOMIA

De antemão, é necessário frisarmos que tanto as leis quanto as decisões judiciais possuem uma extrema relevância para a economia de um país como um todo, como é dito por Meneguim (2011), Doutor em Economia pela Universidade de Brasília:

As leis e as decisões judiciais, juntamente com os instrumentos que obrigam todos os cidadãos a cumpri-los (polícia, judiciário, fiscalização sanitária, Receita Federal, agências reguladoras, etc.), fornecem um conjunto de incentivos aos cidadãos e empresas, que têm reflexos sobre a eficiência das transações econômicas. Uma legislação que estabeleça impostos muito elevados, por exemplo, representa um incentivo à sonegação. Uma adequada lei de patentes, que proteja as inovações tecnológicas e gere lucros aos inventores, por sua vez, será um incentivo para o desenvolvimento científico. Há uma série de situações econômicas que não podem ser deixadas ao livre arbítrio do mercado, precisando ser reguladas por lei e que, por isso, ficam sob a influência das leis e das instituições citadas acima. Por exemplo: é preciso impor regras e penalidades para que as fábricas não lancem nos rios e mares os dejetos gerados durante o processo produtivo; é preciso criar impostos para financiar atividades que são importantes para a sociedade, mas que não dão lucro e, por isso, não são oferecidas no mercado privado (construção de estradas, saneamento básico, saúde preventiva, preservação de florestas); é preciso oferecer a toda a sociedade alguns bens e serviços que, se deixados ao mercado, seriam acessíveis apenas às populações de maior renda (educação, saúde); é preciso evitar a formação de monopólios e cartéis que prejudiquem a concorrência e tornem os produtos mais caros e de menor qualidade. Tais fenômenos são conhecidos pelo termo genérico “falhas de mercado”, que se refere a situações em que o livre funcionamento do mercado leva a situações socialmente indesejáveis. Na prática, as leis e instituições destinadas a corrigir falhas de mercado têm diversos graus de qualidade. Tanto podem ser eficazes na redução das falhas de mercado, quanto podem introduzir distorções adicionais na economia...

Assim sendo o legislador deve atentar-se para os reflexos que possuem suas decisões na economia, pois, em um ato legislativo, pode influenciar diversos ramos da economia, acarretando em prejuízos e no presente caso, diga-se de passagem, um grave problema relacionando a moradia.

A locação de imóveis é algo muito comum, mas é uma atividade de suma importância para toda a sociedade e também para a estabilidade econômica de nosso país, uma vez que, conforme já dito anteriormente nem todas as pessoas

possuem uma residência própria para morar, bem como nem todas as empresas possuem imóveis próprios para realizar suas atividades, assim se torna necessária a locação. Além disso, em decorrência da alta valorização dos imóveis como um todo, segundo pesquisa realizada pelo jornal Gazeta do Povo no Brasil, de modo geral, nos últimos 5 anos, os imóveis tiveram uma valorização de até 156% e também da alta na taxa de juros para o financiamento imobiliário, como pode verificar-se em consulta junto à Caixa Econômica Federal a taxa para financiamentos de imóveis novos ou usados oscila de 9,00% a 11,00%, na presente data, para clientes que já possuem relacionamento com o banco, sendo essa uma das taxas de juro mais baixas encontradas no mercado. Tais fatores refletem na economia aumentando a procura por imóveis para locação ao invés da compra. Diante desse cenário, torna-se necessário analisar a legislação que rege as locações com o intuito de apontar as melhorias que são necessárias, para, desse modo, equilibrar esse mercado, aumentando o interesse de investidores em disponibilizar imóveis para locação com maior segurança jurídica aos mesmos.

Esse processo, por um lado, parece bastante simples, pois se trata apenas de um acordo no qual uma das partes, o proprietário de um imóvel, loca seu bem a outra pessoa por um determinado valor. Por outro lado, surgem diversos pontos de divergência e dúvida com relação a determinadas situações – como, por exemplo, de qual das partes é a obrigação de custear a manutenção do imóvel, em caso de não pagamento como deve proceder o locador? –, que faz surgir a necessidade de uma legislação específica para locação, para atuar nessa e em outras questões.

Outro fator determinante para a escolha do tema do presente trabalho, bem como um motivo para o estudo da “Ação de despejo por falta de pagamento” é que, no presente momento, existem mais pessoas que necessitam de imóveis para locação do que proprietários de imóveis que os disponibilizem para locação, conforme dados do SECOVI-PR (Sindicato de habitação e condomínios do Paraná), ou seja, é maior a procura do que a oferta. Nesse caso, dado o contexto, se faz necessária a proteção do locador do imóvel, para que cada vez surjam mais interessados em investir no ramo imobiliário e com isso regular o mercado das locações. Essa ação é fundamental em função de hoje haver uma proteção desproporcional da lei do inquilinato ao locatário, fazendo com que o locador sintasse inseguro, tornando as locações cada vez mais caras, mais difíceis, e

administradores de imóveis (imobiliárias e corretores autônomos) mais criteriosos e exigentes na aprovação de cadastro para locação.

Ante o que foi exposto se torna clara a importância social e econômica da lei do inquilinato, pois sua determinação afeta de modo direto como se comporta o mercado imobiliário. No tópico adiante será abordado o conceito de locação.

### 2.3 DO CONCEITO DE LOCAÇÃO

Para iniciarmos o estudo do tema em questão, é fundamental delimitar locação. Segundo Facci (2004),

O nCC, em seu art. 565, conceitua locação de coisas como o contrato através do qual “*uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição*”. A locação de gozo envolve, além do uso, a apropriação, também, dos frutos. No caso de locação somente do uso da coisa, o contrato se aproximará do comodato, com a significativa diferença da remuneração. Não podem ser objeto de locação coisas consumíveis pelo uso, tais como energia elétrica, gás, calor etc. O termo *arrendamento* pode ser utilizado como sinônimo de *locação*, sendo aquele utilizado entre nós com mais frequência às locações imobiliárias rurais. A locação possui natureza jurídica de contrato *bilateral, comutativo, oneroso, consensual, de relação duradoura e não solene*. É *bilateral* pois cria obrigações recíprocas para ambas as partes. A importância prática desta característica é a possibilidade de se invocar o princípio da exceção de contrato não cumprido, consubstanciado nos arts. 476 e 477 do nCC; é *comutativo* porque as obrigações são de plano conhecidas dos contratantes no momento da conclusão da avença; é *oneroso*, vez que exige dispêndio de ambas as partes, sendo *aluguel* o termo utilizado para representar o valor da retribuição pela locação. Note-se que se a cessão da coisa for a título gratuito, o contrato será o de comodato; é negócio *consensual* porque independe da entrega da coisa para que se aperfeiçoe. Assim, o locador obriga-se a ceder a coisa, mas a tradição não é essencial ao negócio; é contrato *de relação duradoura (ou de execução continuada)*, sendo-lhe essencial o decurso de prazo, seja determinado ou não; é, também, *não solene* uma vez que a lei não lhe exige forma especial, podendo ser verbal, conquanto na Lei do Inquilinato o contrato escrito conceda maior proteção ao inquilino.

Ante o exposto, pode-se dizer que, em um conceito primário de locação, ela se trata, de acordo com o Código Civil, em seu Art.º 565, como quando uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. Essa instituição é diferente do comodato, conforme foi dito pelo autor, pois, nesse instituto, a outra parte simplesmente cede o imóvel sem nenhuma retribuição pecuniária em troca, além disso o contrato de locação, que não possui nenhuma forma específica estabelecida

em lei, ou seja, pode se dar também de forma verbal, possui como características ser: *bilateral, comutativo, oneroso, consensual, de relação duradoura e não solene*.

A partir desse conceito, devemos frisar alguns pontos que são de grande importância para o presente estudo: primeiramente, quando o código menciona o verbo *ceder*, significa que o locador deve colocar o bem em total disposição do locatário como se seu fosse. Tal aspecto é reforçado quando o artigo estipula como direito do locatário o uso e gozo do imóvel como se seu fosse. Além disso, no que toca ao prazo da locação, o referido artigo deixa em aberto (tal questão será abordada no presente trabalho no segundo capítulo).

Ainda a respeito desse artigo que define locação, outro fator importante é definir o que é *coisa não fungível*. Segundo o Código Civil, em seu Art.º 85, são fungíveis os móveis que podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade, logo a locação trata de coisas não fungíveis, ou seja, bem imóveis, pois em regra os bens imóveis são infungíveis.

Considerando essas informações, podemos afirmar, de modo genérico, que a locação é quando o proprietário de um bem imóvel cede a outrem o direito de uso e gozo do imóvel mediante uma remuneração pré-determinada.

Para termos mais um conceito de locação podemos utilizar o de Dr. Eduardo Borges Leal da Silva (2013), que define locação da seguinte forma:

Locação é a relação através da qual uma pessoa (o locador) cede temporariamente o uso e o gozo de um bem durante certo tempo a outro (locatário). O locatário se obriga a realizar pagamento de uma remuneração ou preço (aluguel). O que caracteriza o contrato de locação é o pagamento do aluguel, pois é o que vai diferenciá-lo do comodato.

A partir do trecho de Silva (2013), além da definição baseada no Código Civil, fica evidente outro fator determinante na locação, não abordado pelo Art.º 565 do Código, o pagamento. Essa questão deve ser considerada, pois frisando novamente caso não haja pagamento, remuneração pelo uso do imóvel, não se trata de locação e sim de Comodato, instituto previsto do Art. 579 ao Art. 589 do Código Civil.

## 2.4 DA LEI DO INQUILINATO.

Primeiramente cabe ressaltar que, embora possamos nos valer do Código Civil para estabelecer um conceito de locação, as locações de imóveis urbanos, objeto de estudo deste trabalho, são regidas pela lei 8.245/1991, a lei do inquilinato, os artigos civilistas regem a locação de coisas como vagas de garagem, áreas rurais, espaços para publicidade (*outdoor*), espaços para estacionamentos de veículos. Ainda há a respeito do inquilinato, uma especificidade a ser destacada antes de dar prosseguimento à discussão: de acordo com o Artº1 da lei do inquilinato, imóveis de propriedade da União, dos Estados, do Município e de suas autarquias e fundações públicas, mesmo que sejam prédios urbanos não regidos pela referida lei, estes ficam subordinados ao direito administrativo.

Quanto à forma do contrato de locação, a lei do inquilinato não exige nenhuma formalidade, ou seja, não se faz necessário ter um contrato escrito e assinado, podendo ser feito apenas um contrato verbal. Essa situação, porém, é incomum e não é utilizada na prática em situação de locação via imobiliária ou intermediada por corretor, pois caso fosse acabaria se tornando desvantajoso tanto para o locador como para o locatário, ainda que não seja comum essa ocorrência formalmente, é muito utilizada em locações informais, que são feitas sem o auxílio de profissionais regulamentados para o serviço de locação ou com acompanhamento jurídico de um advogado.

Outra característica da locação é o prazo, a lei do inquilinato, em seu Art. 3º, dispõe o seguinte: "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos". Parágrafo único. Ausente à vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente. Tal preceito legal estipula que em princípio a locação poderá ser ajustada por qualquer prazo que julguem necessário as partes, porém caso seja da vontade das partes pactuarem um contrato por mais de dez anos, será necessária a vênua conjugal, ou seja, uma autorização do cônjuge tanto do locador quanto do locatário anuindo com o prazo estipulado, caso isso não ocorra o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo da locação. Na prática, verifica-se que a maioria dos contratos de locação que são celebrados possui prazo de um ano ou de 30 meses.

De acordo com o Art.4, da lei do inquilinato, não é permitido ao locador do imóvel reavê-lo antes de terminar o prazo estabelecido no contrato, salvo o que estipula o §2º do Ar 54-A da mesma lei. O locatário, por sua vez, pode, a qualquer tempo, devolver o imóvel, para tanto é necessário que o locatário pague a multa

pactuada em contrato ou caso não tenha sido pactuada multa, esta deverá ser determinada judicialmente. A Lei (lei do inquilinato) estipula algumas concessões, por exemplo: em caso do locatário ser transferido de cidade pelo seu empregador, seja ele privado ou público, ficará isento do pagamento de multa, devendo apenas notificar o locador com prazo de 30 dias de antecedência. Para que a multa por quebra de contrato seja devida, é necessário que o locatário do imóvel rescinda unilateralmente o contrato, ou seja, que o desocupe apenas por questões pessoais.

Quanto ao locador a LI estabelece, em seu Art. 5º, que somente poderá reaver o imóvel através da ação de despejo, ou seja, o locador não pode, de forma alguma, reaver o imóvel por qualquer que seja o motivo sem obrigatoriamente valer-se da ação de despejo, salvo em caso de desapropriação do imóvel, com imissão do expropriante na posse do imóvel, tal situação implica no que foi comentado no início deste capítulo, ou seja, nos reflexos econômicos da lei do inquilinato, pois causa insegurança jurídica ao locador do imóvel, uma vez que caso esse deseje reaver o imóvel durante o prazo do contrato, mesmo que essa hipótese esteja prevista no contrato, não poderá reavê-lo.

Ainda com relação ao prazo em caso de alienação do imóvel objeto da locação, durante a vigência do contrato, segundo o Art. 5º deverá o locador do imóvel dar ciência ao inquilino através de notificação da alienação e esse terá um prazo de 90 dias para desocupar o imóvel, o mesmo aplica-se ao novo proprietário do imóvel, ou cessionário, caso o anterior não tenha o feito, o prazo para a denúncia conta-se a partir do registro da escritura de compra e venda ou da assinatura de compromisso de compra e venda, caso ultrapasse o prazo o locador concordará tacitamente com a manutenção da locação, conforme está previsto no §2º do Art. 7º da LI.

Agora que já tratamos dos dois principais aspectos do contrato de locação, tão seja a forma do contrato, o prazo do contrato, é importante abordarmos quanto ao valor da locação, prevê o Art. 7º da LI o seguinte:

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.  
Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica

A partir de tal previsão legal, podemos interpretar que as partes são livres para estipularem qualquer valor de aluguel, entretanto é vedada a sua estipulação

em moeda estrangeira e a sua vinculação a variação cambial ou ao salário mínimo. Ao final, o Art.º faz uma ressalva com relação aos critérios de reajuste previstos de imóveis residenciais que possuem legislação específica. Também prevê o Art.º 18 que é livre às partes, durante o curso da locação, estabelecer novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste, embora o LI permita que seja fixado qualquer índice para reajustar valores de locações, como exceção de taxa cambial e salário mínimo. Na prática, verifica-se que a grande maioria das locações é reajustada pelo índice IGPM (índice Geral de Preços de Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas).

Outro fator relevante é observar o disposto no Art.º 22 e 23 da LI em tais artigos estão estabelecidos os deveres do locador e do locatário respectivamente, temos como obrigações principais do locador:

- I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX – exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

E com relação ao locatário a Lei estipula as seguintes obrigações:

- I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II – servir – se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas

suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;  
 VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;  
 VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;  
 VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;  
 IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;  
 X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;  
 XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;  
 XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio;

Para entendermos como funcionam as locações é interessante conhecermos quais são as garantias que podem ser utilizadas no contrato de locação, previstas pela LI, são as seguintes: Caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de cotas de fundos de investimento imobiliário, esta última foi incluída pela lei nº 11.196 de 2005, tais garantias serão melhor abordadas no próximo tópico.

## 2.5 DAS GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

As garantias são um meio para que o locador consiga receber seus aluguéis. Como pode se deduzir pelo próprio nome, dão garantias ao locador do imóvel. Fontalan (2009) quando muito conceitua locação, aborda também as garantias. De acordo com o pesquisador,

A **caução**, primeira modalidade prevista em lei, pode ser dada pelo locatário por bens próprios, móveis ou imóveis, sendo que quando se referir a bens móveis deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos e, quando se referir a bens imóveis deverá ser averbada à margem da matrícula do respectivo imóvel, objeto da locação, no Cartório de Registro de Imóveis a que pertence. Além disso, e mais comumente, exige-se a caução em dinheiro, no valor correspondente a 3 meses o valor do aluguel pactuado. Neste caso, cumprida integralmente a obrigação do locatário, poderá este último levantar, ao final do contrato, referido valor, importante frisar, devidamente atualizado. Tal modalidade hoje é pouco utilizada, uma vez que o valor dado em garantia quase nunca suporta todas as obrigações devidas pelo locatário, em razão da demora na efetiva obtenção de sua desocupação do imóvel. Já a fiança, segunda modalidade prevista na lei, é **garantia pessoal** concedida por terceiro em favor do credor/locador, podendo ser concedida no próprio contrato ou em documento apartado, já que o afiançado/locatário não

participa desta relação. Tal garantia é prestada com base na confiança que tem o fiador em seu afiançado e pautada na solvabilidade daquele. Não há que se falar, portanto, que o fiador dá em garantia este ou aquele bem móvel ou imóvel de sua propriedade, como muitos pensam e trata-se de grave erro. O patrimônio do fiador/garantidor poderá ser apenas levantado, pesquisado, a fim de saber se o mesmo tem condições financeiras de arcar com eventual obrigação inadimplida pelo locatário/afiançado, mas nunca, em momento algum, ficam seus bens adstritos, vinculados ao cumprimento da obrigação como muitas vezes pensam e pretendem os locadores/administradores de imóveis. Temos em terceiro e último lugar, o **seguro fiança**, modalidade esta mais segura e moderna e que a meu ver deveria ser adotada na maioria das situações. Infelizmente pelo seu custo, considerado alto por alguns e por exigir do locatário uma ficha cadastral sem máculas, acaba por impedir e afastar a sua efetiva utilização.

Ante o que foi dito, podemos resumir as garantias da seguinte forma: A caução basicamente resume-se a um depósito feito em cheque ou dinheiro, geralmente no valor de três aluguéis, que servirá para garantir o aluguel caso haja atrasos ou não pagamento. Esse método é bastante utilizado. A fiança, por sua vez, é um instituto em que uma pessoa garante o pagamento de uma dívida com o seu próprio patrimônio, caso o devedor principal não a pague, no caso o locatário. Vale ressaltar que a fiança no contrato de locação, de acordo com a Lei 8.009 de 1990, é uma das exceções da impenhorabilidade do bem de família.

O seguro de fiança locatícia é uma garantia que é conseguida por meio de uma companhia de seguros, a qual através de aprovação de cadastro próprio e da exigência de certos dados cadastrais garantirá o pagamento dos aluguéis ao locador. Trata-se de um método bastante seguro para o locador do imóvel bem como é um método ágil e facilitado para o locatário, porém nem sempre é uma opção viável, pois tem um custo no valor de dois a três aluguéis, esse valor é de custo, não retornará para o locatário no final do contrato. caso os aluguéis estejam em dia como no caso da caução. Por fim, temos a cessão fiduciária de cotas de fundos de investimento imobiliário, essa última garantia se trata da “compra” de cotas de fundos de investimento imobiliário pelo locatário e, caso este venha a deixar de pagar o aluguel, tais cotas serão transferidas para o locador, conforme for pactuado no contrato de locação.

Entendermos quais são as garantias e de que modo funcionam é de grande valia para o presente estudo, no terceiro capítulo deste iremos abordar algumas de suas falhas, pois tais garantias não conferem total segurança ao locador e não são raras as vezes em que se tornam inúteis nos casos de inadimplência.

## 2.6 DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112 DE 2009

Desde que a lei do inquilinato teve sua publicação em 1991, não havia sofrido grandes alterações, entretanto com diversas alterações que foram surgindo na economia do Brasil, surgiram a necessidade de alterações. Não foram poucas as alterações trazidas pela lei 12.112, conforme Scavone Junior (2014) as principais alterações são as seguintes:

Nesta medida, a Lei 12.112/2009 empreendeu as seguintes alterações:

- a) Regulamentou a devolução do imóvel pelo locatário antes do prazo final de duração do contrato, deixando clara a possibilidade de o locatário devolver o imóvel desde que pague a multa pactuada no contrato, proporcionalmente ao que descumpriu (não havendo mais referência à regra da redução equitativa do art. 413 do Código Civil), vedada a recusa de recebimento do imóvel pelo locador (art. 4º da Lei 8.245/1991 – posteriormente alterado pela Lei 12.744/2012);
- b) Tratou da sub-rogação do contrato de locação no caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, limitando a hipótese à locação residencial. Nesses casos, exigiu comunicações do sub-rogado (aquele que assumiu o contrato de locação por força de lei) ao locador e ao fiador acerca da sub-rogação legal. Estabeleceu a possibilidade de o fiador comunicado da sub-rogação se exonerar por simples notificação dirigida ao locador no prazo de trinta dias do recebimento da comunicação, ficando responsável por cento e vinte dias a partir do recebimento da notificação pelo locador. Estendeu, também, as consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11 (art. 12);
- c) Dispôs expressamente sobre a extensão das garantias até a efetiva entrega das chaves, ainda que haja prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado (art. 39);
- d) estabeleceu novas regras para a exoneração do fiador;
- e) Incluiu novas possibilidades de liminares nas ações de despejo;
- f) Promoveu alterações procedimentais na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, como: inclusão, como já admitia a jurisprudência, do descumprimento de outras obrigações, não só do pagamento do aluguel, como motivo da ação de despejo por falta de pagamento, ou seja, da obrigação de pagar aluguel provisório, diferenças de aluguéis, ou, exclusivamente, acessórios da locação, como é o caso do condomínio e dos impostos, estes desde que previstos no contrato; solução da antiga polêmica da cumulação da ação de despejo e cobrança em face da integração do fiador no polo passivo da demanda; exigência da purgação da mora, mediante depósito, no prazo da contestação, sob pena de despejo; e impedimento à simples purgação da mora se a faculdade já houver sido utilizada por uma única vez nos últimos vinte e quatro meses anteriores à propositura da ação (art. 62);
- g) Uniformizou o prazo de quinze dias a ser concedido pela sentença que decreta o despejo nas hipóteses do art. 9º, ou seja, em decorrência da “prática de infração legal ou contratual” ou “em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos” (já previstas) com as demais hipóteses, ou seja, no despejo decretado em razão do descumprimento de mútuo acordo (inciso I) e “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” (inciso IV) (art. 63);

h) Alterou o procedimento para a ação revisional, notadamente pela adequação do rito da ação revisional de aluguel à reforma do procedimento sumário (que deixou de ser denominado sumaríssimo), nos termos da Lei 9.245/1995, posterior à Lei de Locações; criou um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário; e modificou a sistemática de revisão do aluguel provisório pela suspensão do prazo para interposição de agravo da decisão até que o juiz avalie o pedido de reconsideração e revisão do valor fixado liminarmente, tanto para revisionais propostas pelo locador quanto para revisionais propostas pelo locatário (art. 68);

i) Estabeleceu, na ação renovatória, a necessidade de prova de idoneidade financeira do fiador na petição inicial, mesmo que seja o mesmo fiador do contrato a renovar (art. 71);

j) Alterou o prazo para desocupação, no caso de improcedência da ação renovatória, de seis meses para trinta dias (art. 74) e possibilitou a execução provisória do despejo no caso de improcedência da ação renovatória desde que haja pedido na contestação.

Conforme podemos observar na citação acima, não foram poucas as mudanças trazidas pela lei 12.112/2009, destacam-se para o presente trabalho a extensão das garantias do contrato de locação até a entrega das chaves. Em seu Art.º 39 estabelece-se que, caso não tenha sido disposto nada em contrário, a garantia se perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, mesmo que o contrato não tenha sido renovado e venha por renovar-se por prazo indeterminado. Tal alteração é de grande valia, pois confere uma maior segurança ao locatário. Outro fator importante é que a lei também trouxe novas regras para exoneração do fiador, bem como trouxe alterações na ação de despejo, essas são melhor abordadas no próximo capítulo deste trabalho, onde analisamos o rito da ação de despejo.

Mesmo com todas as alterações trazidas pela referida lei, a nossa lei do inquilinato ainda é falha em diversos aspectos e não confere a devida segurança ao locador do imóvel.

## 2.7 CONCLUSÃO

O instituto da locação, embora seja um campo muito amplo de estudo, podemos sintetizá-lo em alguns elementos básicos que foram abordados neste capítulo, os quais são: conceito de locação, que nada mais é do que quando uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição; o contrato de locação não possui uma forma específica prevista em lei; as partes são livres para pactuar o valor que

acharem conveniente bem como seu índice de correção com exceção de algumas pequenas ressalvas já mencionadas anteriormente, bem como o prazo que também pode ser pactuado conforme acharem necessário as partes.

Pode-se verificar que a importância que possui a lei do inquilinato para a economia de nosso país, tendo em vista que influencia todo um mercado imobiliário. Conforme exposto anteriormente, há, porém, a necessidade de adequações na lei para se conferir uma maior segurança ao locador do imóvel. Desse modo conseguiríamos aumentar o número de investidores no ramo de locação de imóveis, o preço de aluguéis reduziriam e o mercado voltaria a ser equilibrado.

No próximo capítulo, aborda-se o rito da ação de despejo, bem como serão apontadas as dificuldades encontradas pelos locadores de imóveis ao ingressarem com a ação de despejo.

### 3 DA AÇÃO DE DESPEJO

É necessário retomar a importância que o poder legislativo com suas decisões tem sobre a economia do país como um todo, bem como apontar mais alguns dados acerca do mercado de locações. Tal influência é perceptível no mercado de locação de imóveis, pois a legislação atual não confere total segurança ao locador do imóvel, sendo assim o interesse de possíveis investidores diminui bem como o valor dos imóveis ofertados a locação diante do maior risco de inadimplência.

Outro fator relevante para o presente trabalho é que o retorno do investimento da locação é muito baixo, junto a pesquisas com empresas do ramo, pôde-se verificar que o retorno da locação na grande maioria dos casos não chega próximo a 1% sobre o valor investido pelo proprietário no imóvel. Por exemplo, um imóvel residencial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) dificilmente é locado por um valor maior de R\$500,00 (quinhentos reais ao mês).

São esses fatores em conjunto com as dificuldades encontradas na lei do inquilinato que criam uma expectativa de que cada vez teremos menos imóveis disponíveis para locação no mercado, situação essa que é preocupante uma vez que, como dito anteriormente, nem todas as pessoas possuem imóveis próprios para sua moradia, bem como nem todas as empresas possuem sede própria para realizar suas atividades, e poucos possuem condições financeiras para adquirir um imóvel próprio.

#### 3.1 DA FINALIDADE DA AÇÃO DE DESPEJO:

No presente capítulo, se faz necessário esmiuçarmos a ação de despejo por falta de pagamento, cabendo primeiramente ressaltar que tal instrumento garante segurança ao locador do imóvel e, conforme mencionado anteriormente, é de suma importância para se definir aspectos econômicos acerca do mercado de imóveis ofertados para locação.

Diante da insegurança jurídica gerada pelas falhas que serão apresentadas posteriormente, os preços dos aluguéis de modo geral tendem a subir. Uma vez que o locador conta com o recebimento dos mesmos para sanar suas despesas pessoais, contrai obrigações diante da certeza de tais recebimentos

e, quando a expectativa não é cumprida, obriga-se a deixar em atraso suas dívidas, desse modo pagando juros, mora e etc. Sendo assim, o locador necessita de um instrumento para reaver imediatamente o imóvel, bem como os valores referentes à sua locação.

A referida ação tem por objetivo a retomada do imóvel por falta de pagamento do aluguel, encontra-se tutelada do art.º 59 ao art.º 66 da LI.

### 3.2 DO INÍCIO DA AÇÃO DE DESPEJO

Essa ação tem ensejo a partir do não pagamento do aluguel. É importante frisar o momento em que ela passa a ter validade, já que muitos locatários enganam-se ao pensar que o locador só poderá ingressar com tal ação a partir de trinta ou noventa dias de atraso. Essa não é a realidade, de acordo com a legislação que discutimos aqui, com apenas um dia de atraso, o locador já poderá ingressar com a ação de despejo, pois o locatário já é considerado inadimplente, conforme estabelece o art.º9, inciso III, da lei de locações, motivo para a locação ser desfeita é a falta de pagamento do aluguel e dos demais encargos.

Além disso, no art.º 23 da mesma lei, que trata das obrigações do locatário e o descumprimento de qualquer um de seus preceitos e do contrato de locação gera o poder do locador de realizar a rescisão contratual e também a ação de despejo. Em seu inciso primeiro, o legislador estabelece que o locatário deverá pagar pontualmente o aluguel e também os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, caso não tenha sido estipulado outro vencimento. Em regra, pagará no local do imóvel, quando outro local não tiver sido indicado no contrato, ou seja, no outro dia após o vencimento o locatário já se encontra em inadimplência. Diante disso, já a partir no primeiro dia de não pagamento, é direito do locador fazer uso da ação de despejo, entretanto é de praxe que os locadores aguardem alguns dias para ingressarem com a referida ação, tentando primeiramente o recebimento do aluguel por meios extrajudiciais.

E ainda tem a situação das notificações que se fazem necessárias aos locatários, que, muitas vezes, não é possível através de meios convencionais, por AR (aviso de recebimento), pois os locatários acabam se recusando a assinar o referido AR, chegando ao ponto de se esconder e deixar que um terceiro assine a

notificação, o que a torna ineficaz diante dos meios jurídicos. Nesse caso, deparamo-nos com uma nova situação que é notificar os locatários via cartório, tal situação demanda custos e tempo para que o cartório proceda com tal notificação, ou seja, são esses pequenos fatores que acabam por resultar em uma grande demanda de tempo e custo ao locador do imóvel.

### 3.3 COMO FUNCIONA A AÇÃO DE DESPEJO

A ação de despejo começa a ser abordada na LI no Caput do Art.º 59, em que o legislador determina que as ações de despejo terão o rito ordinário e, no § 1º, disciplina que poderá ser concedida liminar para desocupação em quinze dias. Antes de falarmos mais sobre essa questão cabe uma definição rápida do que é liminar. Segundo Guimarães (2004, [s/p])

É uma ordem judicial que tem como escopo resguardar direitos alegados pela parte antes da discussão do mérito da causa. Para a concessão de liminar é necessário estar demonstrado o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, ou seja, deve estar claro que a demora na decisão poderá acarretar eventuais danos ao direito pretendido, bem como a presença aparente de uma situação que ainda não foi inteiramente comprovada. Para a sua concessão, em alguns casos, o juiz exige a prestação de caução da parte requerente.

Após essa definição e dando continuidade à análise do Artº 59 da LI, o legislador disciplina que a concessão da liminar é independentemente da audiência da parte contrária, tão seja não é necessário que o locatário seja ouvido, ou apresente contestação, desde que seja prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

É importante ressaltar que tal caução é prestada pelo locador do imóvel, fator este que também é prejudicial ao locador do imóvel, pois, conforme dito anteriormente, muitas vezes, o locador conta com esse recebimento para as suas despesas pessoais, e como o aluguel, nesse momento, já se encontra em atraso, não é raro o locador não possuir condições financeiras para prestar tal caução tendo assim de aguardar todo o trâmite da ação de despejo para, então, reaver o imóvel. A concessão de liminar na ação de despejo, porém, se aplica somente nos casos estipulados pela lei, que são os seguintes:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento; o mútuo acordo trata-se de situação em que locador e locatário estipulem um prazo para que o imóvel seja desocupado e entregue, e no presente caso que tal prazo não seja inferior a seis meses, e seja descumprido pelo locatário.

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

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

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

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

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

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

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

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

São esses os casos em que o locador terá poder para ingressar com a ação de despejo e conseguir a liminar para a desocupação do imóvel em até trinta dias. Conforme mencionado outras vezes, este trabalho tem por objetivo apontar as dificuldades que o locador possui para conseguir tal liminar. Assim esse ponto da legislação é de suma importância para se identificar tais causas, entretanto por motivos de estrutura do presente trabalho será retomada essa parte da legislação mais adiante, quando se prosseguir à análise de toda ação de despejo por falta de pagamento e então abordar de modo mais convincente tais questões.

Nesse momento, é de grande valia citar Silvio de Salva Venosa que acerca da questão da liminar coloca o seguinte:

Para sua concessão [o autor está referindo-se a liminar] a lei estabelece *numerusclausus*, uma verdadeira enunciação legal do que se entende por *fumus boni iuris* e *periculum in mora*. A natureza dessa liminar, de natureza cautelar evidente, aproxima-se das liminares concedidas nas ações possessórias. Aqui, como lá, antecipa-se o resultado final da contenda, em prol da celeridade da prestação jurisdicional, justificada pela evidência e limpidez do direito em que se funda a ação na probabilidade de que o

pedido seja atendido e sua demora ocasione prejuízo ao autor. Cuidando-se de medida violenta e sem audiência e nem conhecimento da parte contrária, não se permite elastério às situações tipificadas no artigo. A caução exigida é medida de contra-cautela e serve para garantir eventual ressarcimento de dano.

Venosa conseguiu elucidar muito bem, no trecho citado, a intenção do legislador com a adoção da caução para a concessão da medida cautelar, porém na prática da locação de imóveis, o que ocorre acaba prejudicando o locador do imóvel, pois, conforme é mencionado no inciso IX, o juiz só poderá conceder a liminar nos casos onde a locação não tiver nenhuma garantia. As garantias exigidas por lei são a caução, a fiança e o seguro fiança, conforme prevê o Art.º 37 da Li, porém não são raros os casos onde tais garantias deixam de ser eficazes, como por exemplo na caução, que geralmente é em torno de três aluguéis pode que o locatário passe um período de tempo maior do que três meses sem pagar o aluguel. Nesse caso, a garantia já deixou de ser eficaz, na situação de fiança ocorre muitas vezes de o fiador bem como o locatário negarem-se a pagar o aluguel.

O seguro fiança em regra é um meio eficaz, pois as instituições financeiras mediante uma análise de cadastro extremamente rigorosa, muitas vezes mais rigorosa do que a própria análise feita pelo locador do imóvel, tornam-se fiadoras do locatário, entretanto cobram um custo bastante alto, sendo em média de 2 a 3 vezes o valor do aluguel, lembrando que esse valor é de custo de fato. Não há nenhuma restituição desse valor depois, ou seja, além do locatário pagar o aluguel propriamente dito irá pagar também o valor de dois a três aluguéis para a instituição financeira, esse custo é bastante elevado, acaba por tornar praticamente inviável a adoção do seguro fiança, que seria o meio mais eficaz para garantir o aluguel.

Diante disso, acaba o locador do imóvel por encontrar-se em um impasse jurídico dentro do qual, caso exija alguma das garantias lícitas para locar o imóvel, mas que não sejam eficazes para cobrança de aluguel, terá de aguardar todo o trâmite da ação de despejo para somente então reaver o seu imóvel e receber os aluguéis. Conforme mencionado acima, nos casos onde há algum garantia, o juiz não poderá conceder a liminar para desocupação do imóvel, e caso decida por elevar bastante o seu risco e locar o imóvel sem nenhuma das garantias lícitas com o intuito de em caso de atraso conseguir a liminar, nessa situação terá que realizar o depósito caução, que geralmente é arbitrado pelos juízes no valor de 3 aluguéis,

diante dessas duas situações apresentadas pode-se verificar a insegurança que fica o locador do imóvel em qualquer uma das situações.

Antes de darmos continuidade em nossa análise da ação de despejo cabe apenas fazer uma pequena ressalva com o Art.º 2º da referida lei, onde o legislador estipula que, independente de qual seja o motivo da ação, será dada ciência aos sublocatários que poderão atuar no processo como assistentes, uma vez que obviamente não são partes legítimas da ação, já que parte legítima nesta situação seria apenas o locatário, e importante frisar que sublocação é uma situação bastante corriqueira na prática, trata-se de quando o locatário, e não o locador, loca o imóvel a um terceiro que inicialmente não faz parte da relação jurídica, apenas ocupa o imóvel e paga o aluguel ao locatário e este repassa ao locador.

Outro aspecto interessante da lei é a purgação da mora, pois ao contrário do que se pensa a ação de despejo coloca esse dispositivo como um meio para se manter a locação, ou seja, para o inquilino não ser de fato despejado, pois cria a possibilidade dele colocar em dia os aluguéis em atraso, a purgação da mora está prevista no § 3º do Art.º 59, segundo o qual, o locatário poderá 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. Ou seja, dentro desse prazo estipulado, poderá o locatário depositar judicialmente os valores devidos, porém é necessário ressaltar que, para impedir o cumprimento da liminar, tem de depositar os valores (aluguéis e acessórios) em sua totalidade, não terá o direito de contestar, exigindo o cálculo dos valores durante essa fase do processo, pois cabe ao locador do imóvel o cálculo discriminado do valor dos débitos, apresentando também todos os juros e mora com os devidos cálculos, de acordo com venosa analisando o referido Art.º nos diz o seguinte:

A inicial deve vir com o cálculo discriminado do valor do débito. Incumbe ao autor tomar o devido cuidado de explicitar exatamente de quanto entende ser credor, com todos os acréscimos perfeitamente destacados. Com isto se permite que o devedor purgue a mora ou se defenda de parcelas discutíveis incluídas na inicial. De nada adianta uma afirmação genérica de débito na inicial, como costumeiramente se fazia sob a lei anterior. Não vindo o débito com cálculo discriminado, a petição inicial é inepta. Evitam-se assim situações iníquas, nas quais os locadores procuravam valer-se da sistemática anterior para impor a rescisão contratual. Nesse sentido, também assim podem ser ajuizadas as despesas de condomínio.

A purgação da mora muitas vezes é uma situação desvantajosa para o locador do imóvel, porque o locatário já vem há muito tempo atrasando os aluguéis e com isso prejudicando o locador. Diante dessa possibilidade que o legislador colocou, a purgação da mora, o locatário tem a possibilidade de se manter no imóvel pagando os aluguéis em atraso, porém não é muito incomum que logo após o inquilino colocar em dia os aluguéis em atraso, e depois que a situação se normaliza, o locatário volta a atrasar os aluguéis e novamente o locador do imóvel se vê com problemas.

Os valores que o locador poderá exigir na ação de despejo, de acordo com o Art. 62º são os seguintes: a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação, tão seja o encargo da locação em si que é devido até a data da realização do depósito bem como, os acessórios, acessórios são despesas pecuniárias que envolvem a locação como despesas de imposto predial (IPTU), condomínio quando houver, taxa de lixo, entre outros; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, estas nada mais são do que a pactuada em contrato e que a LI permite que sejam exigíveis; é comum também que o locador conceda um desconto para pagamento em dia no aluguel, nessa situação, como não houve o pagamento em dia, é devido o valor do aluguel em sua totalidade, c) os juros de mora; como o próprio nome diz tratam-se dos juros; d) As custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa; os honorários advocatícios nessa situação são fixados como já dito na própria lei em 10% sobre o valor devido, valor este também estipulado pela tabela da Ordem Dos Advogados do Brasil (OAB) em nosso estado.

Mais adiante na referida lei, temos nas ações de despejo, fundadas no inciso IV do art. 9º (situação em que a locação pode ser desfeita 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), inciso IV do art. 47 (retomada do imóvel quando a locação torna-se por prazo indeterminado para demolição ou edificação com aumento do imóvel maior do que 25% dele) e inciso II do art. 53 (caso bem específico onde trata da locação de imóveis para hospitais ou alguns outros tipos de estabelecimento para área da saúde), a petição inicial deverá ser instruída com

prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado, geralmente o que comprova a propriedade do imóvel é a matrícula fornecida pelo cartório de registro de imóveis, porém os tribunais têm admitido outros meios como prova na falta deste em alguns casos específicos.

Dando sequência à nossa análise, no Art. 61, observamos a seguinte situação nas ações fundadas no § 2º do Art.º 46 e nos incisos III e IV do art. 47 (situações colocadas pela lei em caso de o período previsto no contrato de locação já ter terminado): se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

A lei também prevê no Art.º 62 além do que já foi anteriormente mencionado nos incisos I, II e III prevê no inciso IV que: efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador. Ou seja, conforme dito anteriormente, para o inquilino evitar os efeitos da liminar e continuar na posse do imóvel é necessário que efetue o depósito integral das dívidas referentes à locação independente de cálculo. Entretanto, caso o locatário venha a depositar um valor menor do que o total e o locador conseguir justificar tal diferença, será concedido um prazo ao locatário de 10 dias, a serem contados a partir da intimação para que este deposite a diferença. No inciso seguinte, o legislador estabelece que, caso o locatário não realize tal depósito, dar-se-á seguimento ao processo pelo valor apenas da diferença. É importante frisar que, conforme pode ser verificado pelas exposições anteriores, o legislador teve o cuidado de proteger o locador não deixando possibilidades para que o locatário conseguisse extinguir o processo com o depósito parcial da dívida.

Adiante o legislador estabelece que os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que tais aluguéis sejam

incontroversos, ou seja, não haja nenhum questionamento acerca de sua legitimidade.

Outro ponto de extrema relevância para o presente trabalho é o inciso VI do Art.º 62, VI, onde o legislador estabelece que “havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos”, tal situação é de suma importância para a segurança jurídica do locador, pois de nada adiantaria a este apenas a desocupação do imóvel, pois, assim, deste modo teria de ingressar com ação de execução para cobrar os valores devidos. Como legislador tomou o cuidado de garantir que tanto a execução como a desocupação do imóvel pudessem ser dois pedidos cumulados a uma maior celeridade processual, garantindo assim conforme já fora mencionado anteriormente uma maior segurança jurídica ao locador do imóvel, no parágrafo único do mesmo artigo fica determinado que não se admitirá a emenda da mora, tão seja a concessão de novo prazo para o depósito integral quando esse houver sido realizado parcialmente, quando o locatário já houver utilizado essa faculdade nos últimos 24 meses anteriores à propositura da ação.

Por fim, estabelece-se no Art.º 63 que, caso tenha sido ação de despejo julgada totalmente procedente, o juiz expedirá mandado de despejo, que, a princípio, terá um prazo de 30 dias para que o locatário desocupe voluntariamente o imóvel. Caso isso não ocorra, findo o prazo, será cumprido o despejo pelo oficial de justiça, faz-se, porém, uma ressalva as disposições dos parágrafos seguintes, que são respectivamente:

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).

Na alínea A do referido parágrafo, encontramos uma situação que será posteriormente melhor abordada no decorrer do trabalho, porém que é de suma importância para que se reconheça a insegurança jurídica que vive o locador de imóveis, pois nesse caso podemos verificar uma situação onde obviamente não foi concedida a liminar para desocupação do imóvel, e o legislador tenta corrigir a morosidade do processo como um todo concedendo um prazo diminuído pela

metade para o despejo, ocorre que situações como estas devem ser resolvidas com o máximo de celeridade possível, uma vez que como já foi mencionado anteriormente muitas vezes o locador do imóvel conta com o dinheiro do aluguel que de fato lhe é devido para suas despesas pessoais, sendo assim o não recebimento de tais valores importa muitas vezes na desestruturação de todo um planejamento financeiro construído a partir da expectativa de um recebimento, pois não se trata apenas da execução dos valores que são devidos, uma vez que, estes podem ocorrer independentes do despejo, mas também da necessidade que possui o locador de o quanto antes encontrar o imóvel a disposição para ser locado novamente e assim poder sanar as suas despesas.

Um outro fator que vale a pena ser mencionado que foi alterado pela nova Lei do Inquilinato, é a possibilidade de cumulação de pedidos de despejo e cobrança do aluguel, pois anteriormente se entendia que a ação de despejo possui uma natureza exclusivamente executória, por esse motivo não se admitia o pedido cumulado de cobrança de aluguéis juntamente com o despejo. De acordo com venosa:

A presente lei permite expressamente a cumulação de pedido de despejo com o de cobrança de aluguéis, qualquer que seja sua natureza, conforme explicitado pela Lei nº 12.112/2009 (lei que trouxe as alterações a lei do inquilinato). Nada impede que ao fundamento do despejo por falta de pagamento também se acrescentem outro, como infração contratual, segundo já se admitia sob a lei revogada. (pag.62).

Por fim para encerrarmos por completo a exposição acerca de como funciona todo o trâmite da ação de despejo, cabe citar o Art.º 65 da LI. Onde diz que:

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.  
1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.  
2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Neste ponto exato, temos a execução do despejo de fato, o seu sentido é de desocupação do imóvel de fato, essa execução só ocorre de fato depois que o prazo do locatário para desocupar o imóvel acaba. É importante ressaltar que tal

prazo começa a correr somente após o ato de comunicação pessoal do réu (notificação), de acordo com boa parte da doutrina, também não encontramos nenhuma jurisprudência, que admita embargos ao despejo.

Por fim, temos o Artº66 da LI que estipula que quando imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel, tão seja quando houver comprovadamente o abandono do imóvel objeto da locação, o locador do imóvel mediante ordem judicial poderá retomar a posse do imóvel.

### 3.4 NOVO CPC E A AÇÃO DE DESPEJO:

É de suma importância trazer para o presente trabalho as alterações que terão as ações de despejo com o advento no Novo Código de Processo Civil. Por trata-se de um tema bastante recente, acredito que seja de grande valia citar Bushatsky (2016) que faz uma breve explanação acerca do tema e traz questões bastante interessantes que são analisadas posteriormente:

No fundo, adiante-se, a pretensão do novo Código é emprestar a tão sonhada celeridade à solução dos conflitos, vindo a propósito: “pretende-se que em torno do princípio da instrumentalidade do processo se estabeleça um novo método do pensamento do processualista e do profissional do foro. O que importa acima de tudo é colocar o processo no seu devido lugar, evitando os males do exagerado processualismo e ao mesmo tempo cuidar de predispor o processo e o seu uso de modo tal que os objetivos sejam convenientemente conciliados e realizados tanto quanto possível. O processo há de ser, nesse contexto, instrumento eficaz para o acesso à ordem jurídica justa.”, no dizer de Cândido Rangel Dinamarco[1]. Almeja-se (e o futuro dirá se tal se faz adequadamente) a eficácia veloz, tão necessária aos que tiveram direitos violados. Celeridade que, diga-se, poderá ser alcançada até mesmo por formas que não sejam, exatamente, aquelas prescritas na lei, como se extrai, por exemplo, do texto do novo art. 277: “Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade”. Em primeiro lugar observa-se que os procedimentos “ordinário” e “sumário” que foram referidos respectivamente nos artigos 59 e 68 da Lei do Inquilinato passam a ter a denominação única de “procedimento comum”, conforme art. 318 e parágrafo único do art. 1.049, ambos do novo Código de Processo Civil. Portanto, a partir da vigência da nova lei adjetiva, as ações previstas nesses dispositivos da Lei do Inquilinato seguirão o “procedimento comum” previsto no Livro I, Título I, do novo estatuto processual. Veio em boa hora essa reunião: o “procedimento sumário” já foi denominado “procedimento sumaríssimo”; a Constituição Federal o chamou, cogitando das “causas cíveis de menor complexidade”, de “procedimento sumaríssimo” e somente recebeu a atual designação em 1.995, talvez numa busca, pelo legislador, de razoável precisão terminológica através da supressão do sufixo que traduzia evidente incompatibilidade entre o significado e o significante, pois as extremadas síntese, concisão e velocidade não existiam. E, a realidade forense era conhecida: há anos entenderam os magistrados que o procedimento ordinário tramitava melhor que o sumário e, via de regra,

passaram a decretar que processos ajuizados como sumários, seguissem como ordinários.

Conforme dito pelo autor, o Novo CPC tem como um de seus principais objetivos trazer ao processo a celeridade que tanto se esperava pelos que tiveram seus direitos violados, no caso em questão quem teve seus direitos violados é o locador do imóvel que deixou de receber seus aluguéis. Para isso, o novo CPC se vale da instrumentalidade do processo, que nada mais é do que tentar transformar o processo primeiramente em um instrumento eficaz para que deste modo venha a cumprir seu real e efetivo objetivo que é sanar problemas.

Outro trecho que vale ser ressaltado é quando o autor menciona que o novo CPC transformou o rito da ação de despejo de ordinário e sumário para procedimento comum, tal procedimento tem por principal objetivo a formação de uma composição, ou seja, de uma conciliação e determina que as partes devem estar dispostas para tal. Tal procedimento, no caso da ação de despejo por falta de pagamento, entretanto acarretará em novos problemas, pois o locador do imóvel tem por único objetivo o pagamento de seus aluguéis e também o despejo do locatário, situação essa bastante objetiva, o que não deixa margens para a formação de uma composição, não se tratando de má vontade do locador e sim de que este tem a necessidade de sanar o seu problema e não de protelar uma situação que deixou de ser interessante, ou de parcelar, ou diminuir valores de aluguéis – que são verbas seguramente devidas que poderão ser executadas no futuro, uma vez que o aluguel é previamente ajustado. Acerca dessa questão, Araújo (2015) diz o seguinte:

Essa sistemática, em princípio, aponta para a possibilidade de uma rápida solução do conflito. Contudo, a realidade do Judiciário ainda está bastante distante do propósito do legislador. A exigência de audiência inaugural para todos os processos de conhecimento demandará estrutura física bem mais avantajada e pessoal qualificado para a realização de conciliação e, em especial, mediação, o que hoje é uma realidade bem distante do Judiciário Brasileiro, em especial das comarcas menores do nosso país. Diante deste cenário, é possível prever que os juízes que não contarem com estrutura condizente construirão alternativas para evitar a realização da audiência como regra, tendo em vista que o grande volume de trabalho impossibilita a presença do magistrado em todas as sessões de conciliação e de mediação. Também merece reflexão a impossibilidade fática de realização da audiência no prazo de trinta dias desejado pela Nova Lei, pois os cartórios judiciais trabalham com carência de servidores e acúmulo de trabalho, de forma que jamais conseguirão expedir os mandados de citação e efetivar o ato citatório em meros dez dias, considerando-se que a nova norma exige que o réu seja citado com pelo menos vinte dias de antecedência do ato. Este quadro revela o grande risco da adoção da audiência de conciliação e mediação antes do desenvolvimento completo da

fase postulatória, pois não serão poucos os processos que aguardarão por meses para a realização desta primeira solenidade.

Ante o exposto pela autora, fica o questionamento se tais medidas serão benéficas ou não, principalmente para a ação de despejo, pois poderá ao invés de trazer uma maior celeridade ao processo, acabar por torná-lo ainda mais demorado e complexo, prejudicando, desse modo, ainda mais o locador do imóvel.

### 3.5 CONCLUSÃO:

Diante do exposto, pode-se ter uma noção de como funciona todo o trâmite da ação de despejo e um breve olhar sobre quais são os problemas encontrados pelos locadores de imóveis para ter um pouco mais de segurança ao locar seus imóveis. Tais problemas consistem na falta de concessão de liminar em caso de o imóvel já possuir alguma garantia, da caução exigida na maioria das casos para a concessão de liminar, geralmente em torno de três aluguéis, a purgação da mora que dá o ensejo de o locatário permanecer no imóvel colocando em dia os aluguéis que estavam em atraso. Tal situação, entretanto, não é conveniente, pois, após o ocorrer a ação de despejo, o inquilino depositar os aluguéis e retomar a posse do imóvel não é incomum que a situação torne a se repetir, deixando o locador do imóvel em uma situação complicada. São esses e outros fatores que acabam por dificultar a locação de imóveis.

Conforme dito acima, não podemos pensar no locador do imóvel como uma parte com um poder aquisitivo muito superior ao do locatário, ou como, se este tivesse muito imóveis e poder para mandar no mercado imobiliário, pois tal situação não é verdade. Em nossa cidade em pesquisa junto a imobiliárias, verificamos que a grande maioria dos proprietários de imóveis possuem apenas um único imóvel disponível para locação, alguns ainda locam o imóvel onde ficava sua própria residência, pois necessitaram muda-se de cidade por motivos pessoais ou a trabalho.

No próximo capítulo, são apresentadas as dificuldades que possui o locador do imóvel ao ingressar com a ação de despejo, frisando principalmente a dificuldade que se tem para conseguir uma liminar para a desocupação do imóvel. Essa situação vale dizer, é a principal causa de transtorno na ação de despejo, pois mesmo tratando-se de um direito líquido e certo, tão seja a inadimplência diante do

não pagamento dos aluguéis ainda assim não são raros os casos onde a liminar não é concedida, conforme é comprovado através de jurisprudências que indeferem a concessão da liminar.

## 4 DAS DIFICULDADES ENCONTRADAS PELO LOCADOR DO IMÓVEL AO INGRESSAR COM A AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

### 4.1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo, apontam-se as dificuldades que possui o locador do imóvel ao ingressar com uma ação de despejo e cobrança dos aluguéis, para tanto cabe retomar alguns conceitos, estabelecidos no início do mesmo para uma melhor compreensão do tema.

Assim sendo se faz necessário apresentar a pesquisa a seguir para transmitir a realidade do setor de locações no Brasil, a pesquisa é realizada pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (SECOVI/SP):

De acordo com levantamento realizado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o número de ações locatícias registrou queda de 1,1% na cidade de São Paulo. Foram ajuizados 1.545 processos em setembro, contra os 1.562 de agosto. Por outro lado, comparado ao mesmo mês do ano anterior, quando foram registradas 1.508 ações, houve aumento de 2,5%. As ações por falta de pagamento de aluguel responderam por 88,6% dos casos, com 1.369 processos. Já as 95 ações ordinárias/despejo tiveram participação de 6,1%. As renovatórias e as consignatórias representaram, respectivamente, 5% (77 processos) e 0,3% (4 processos). Acumulado - De janeiro a setembro, o levantamento apontou redução no acumulado ano com 12.981 ações, 9,6% a menos que as 14.354 ajuizadas no mesmo período do ano anterior. O total de ações acumuladas entre outubro de 2015 e setembro de 2016 foi de 16.250 casos, uma redução de 11,6% diante do acumulado de outubro de 2014 a setembro de 2015, com 18.381 ações. (ANÁLISE..., 2016, [s/])

De acordo com a pesquisa exposta, podemos verificar que, na cidade de São Paulo, 88,6% das ações ajuizadas relacionadas à locação são ações de despejo por falta de pagamento, tal situação comprova a importância que possui a locação para o mercado de imóveis de modo geral.

Dados como esses revelam também que, caso possuíssemos uma lei do inquilinato com uma maior garantia ao locador do imóvel, poderíamos também diminuir muito o número de ações ajuizadas, desse modo tirar-se-ia um pouco da carga do poder judiciário que, no Brasil, que já se encontra em situação preocupante há muito tempo.

Torna-se evidente, ante a pesquisa exposta, que demonstra o número de ações ajuizadas, a necessidade de alterações na lei, pois podemos presumir a partir de tais dados, que a Lei do Inquilinato não está funcionando do modo que deveria,

uma vez que diariamente são ajuizadas ações de despejo. Caso houvesse alterações na lei, o número de ações ajuizadas certamente diminuiria, o que desencadearia aumento da segurança jurídica da locação de imóveis e diminuição do número de demandas ao poder judiciário conforme já foi mencionado no parágrafo acima.

No início do trabalho, conceituamos o que é a locação, tal conceito é fundamental para que possamos falar da ação de despejo por falta de pagamento, sendo assim é de grande valia retomá-lo para reforçar o que já foi apresentado no primeiro capítulo. Sendo assim cabe citar novamente Venosa, quando conceitua locação da seguinte forma:

A locação de coisas se dá quando uma pessoa (o locador) se obriga a entregar o uso e gozo de uma coisa durante certo tempo a outra (o locatário), o qual por sua vez se obriga a pagar um preço. O código Civil de 1916 tratou da locação de coisas em Geral nos Arts.º 1.118 a 1.119 e da locação de prédios nos Arts.º 1.210 e disposições para os prédio rústicos nos Art.º 1.211 a 1.215. O vigente Código de 2002 ressalva expressamente que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida” (VENOSA, 2010, p.5).

Tal lei especial mencionada por Venosa (2010) hoje é a Lei do inquilinato, a qual é objeto de estudo e foi analisada durante todo o trabalho.

Retomando esse conceito básico de locação, ressalta-se a importância que possui a locação para o país como um todo, pois tal atividade engloba questões de moradia, no caso de imóveis que se destinam a uso residencial, questões de trabalho e comércio, no caso de prédios destinados ao uso comercial, ou seja, tal questão influencia diretamente a situação econômica do país inteiro.

## 4.2 DIREITO CONSTITUCIONAL A MORADIA

Embora o direito constitucional à moradia em regra não se aplique em ações de despejo é um tema de relevância para este trabalho, pois demonstra a preocupação do legislador constitucional com tal questão, e muitas vezes tal direito é erroneamente elucidado em questões referente a alugueis de imóveis particulares.

Conforme dito acima, essa garantia constitucional é empregada de forma errada em ações de despejo. Tal direito encontra-se consagrado no texto constitucional, no Art.º 6, caput, onde versa o seguinte:

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

Está presente dentre os direitos sociais, a moradia, fazendo um breve apanhado histórico, verificamos que o direito à moradia foi visto pela primeira vez com a Declaração de Direitos Humanos de 1948. Tal declaração foi elaborada por diversos representantes jurídicos e culturais de várias regiões do mundo, tendo sido proclamada pela Assembléia Geral das Nações Unidas em Paris, em 10 de Dezembro de 1948. Depois disso, seu texto foi traduzido para mais de 360 idiomas e diversos países adotaram em suas legislações partes do documento, o que ocorreu no Brasil com a Constituição Federal de 1988, segundo diversos doutrinadores, o direito à moradia desdobra-se em vários outros fatores, tais como: Segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, custo acessível e diversos outros fatores.

A título de exemplo, segue abaixo uma jurisprudência onde tal direito é colocado em discussão de modo totalmente equivocado:

AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO - MULTA - CDC - INAPLICABILIDADE - VOTO VENCIDO. Não se aplica às relações locatícias o Código de Defesa do Consumidor, razão pela qual prevalece a multa pactuada. v.v.: O direito à moradia é uma necessidade pessoal e familiar do cidadão, expressamente reconhecido no art. 6º da Constituição Federal, justificando a redução da multa moratória estipulada em contrato de locação residencial, quando evidenciado que o locatário é o destinatário final fático e econômico do bem locado.(TJ-MG 200000036243930001 MG 2.0000.00.362439-3/000(1), Relator: MAURO SOARES DE FREITAS, Data de Julgamento: 29/05/2002, Data de Publicação: 08/06/2002)

O direito à moradia, conforme dito anteriormente, em hipótese alguma deve ser relacionado a ações de despejo e situações gerada a partir da locação de imóveis particulares, pois tal direito tem caráter social. Acerca de tais direitos, Pessoa afirmar o seguinte:

Os direitos sociais são aqueles que têm por objetivo garantir aos indivíduos condições materiais tidas como imprescindíveis para o pleno gozo dos seus direitos, por isso tendem a exigir do Estado uma intervenção na ordem social que assegure os critérios de justiça distributiva, assim diferentemente dos direitos a liberdade, se realizam por meio de atuação estatal com a finalidade de diminuir as desigualdades sociais, por isso tendem a possuir

um custo excessivamente alto e a se realizar em longo prazo. (PESSOA, [s/d], [s/p])

A partir desse trecho, podemos verificar que os direitos sociais previstos na Constituição têm por objetivo garantir às pessoas uma situação digna para o gozo da vida de forma plena, porém é importantíssimo salientar que é função do Estado garanti-los e não de qualquer um de nós, o estado através de seus planos e diretrizes, deve empregar os impostos de forma a conseguir cumprir tais objetivos.

Assim, quando falamos em locação, temos de deixar claro que estamos falando de uma relação civil, onde uma das partes cede um imóvel à outra mediante ao pagamento de uma remuneração, então o direito constitucional à moradia não deve ser discutido em tal situação, pois é dever do Estado garantir esse direito e não de qualquer cidadão, a relação da locação. conforme já foi dito anteriormente trata-se apenas de uma relação civil.

O direito à moradia relaciona-se, na verdade, a programas do governo como o citado anteriormente *Minha casa Minha Vida*, que garantiu aos brasileiros, conforme pode ser verificado nas pesquisas apresentadas, casas há um preço acessível, com facilidades de pagamento que tornaram possível às pessoas adquirirem o seu primeiro imóvel. Diante disso, torna-se evidente que o direito constitucional à moradia nunca deve ser alegado em ações de despejo, pois não possui conexão alguma com a situação das locações.

#### 4.3 MUDANÇA DO QUADRO DA MORADIA NO BRASIL

Por trata-se de um país com diversos problemas econômicos e sociais, e com uma disparidade gigantesca, sempre tivemos problemas com relação à moradia como podemos observar no seguinte:

Em nosso país, o problema da falta de moradia para inúmeros cidadãos está intimamente ligado num longo passado histórico, sendo, de maneira evidente, fruto de uma política que sempre esteve voltada aos interesses particulares da classe dominante, desprezando, assim, intensamente os menos favorecidos. Em razão disso é que encontra-se bairros luxuosos e miseráveis, ambos com uma única semelhança: são habitados por seres humanos.(GONÇALVEZ, [s/d], [s/p])

Ocorre que, de alguns anos para cá, tal situação vem mudando, tornando o mercado imobiliário no Brasil diferente, parte disso se deve ao programa *Minha Casa Minha Vida*, que de acordo com a Caixa Econômica Federal, o Programa foi criado em 2009, com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias, organizado por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

O programa, ligado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, é dirigido a famílias de renda familiar mensal bruta de até R\$ 1.600,00 e estimula o cooperativismo e a participação da população como protagonista na solução dos seus problemas habitacionais.

O processo de escolha das famílias se dá de forma transparente, sendo obrigatória a publicação dos critérios de seleção nos meios de comunicação do Município. Para participar do Programa, a entidade precisa estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades e a proposta deve ser selecionada, após a análise e aprovação dos projetos pela CAIXA.

É de grande valia citar a seguinte pesquisa: O programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) representa 32,1% do total das construções de moradias do país no ano de 2013. Os dados são de uma pesquisa de campo realizada pelo Ministério das Cidades e pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Os primeiros resultados que foram divulgados por Aguinaldo Ribeiro, ministro das Cidades, e por Marcelo Neri, ministro da Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE) e presidente do IPEA.

O estudo também mostra o grau de satisfação dos proprietários de moradias do MCMV. Em uma escala de 0 a 10, os beneficiários do programa atribuíram nota média de 8,8 à sua satisfação com a habitação adquirida. “Com os dados, entendemos que o foco do programa MCMV está certo. A população de baixa renda tem direito à moradia digna”, disse Aguinaldo Ribeiro.

De acordo com a pesquisa, os donos das residências disseram comprometer 19,1% de sua renda com a moradia e avaliaram sua própria satisfação com notas médias de 7,9 para o custo das prestações, 8,1 para o entorno de suas residências e 8,6 para seu aumento de bem-estar. O percentual de pessoas auto declaradas pretas ou pardas foi maior na pesquisa com domicílios do MCMV (64,5%) do que na população brasileira segundo a PNAD/IBGE (50,7%).

A satisfação dos brasileiros com suas moradias também é melhor. Segundo a Pesquisa de Orçamentos Familiares, 15,1% dos brasileiros diziam habitar moradias ruins em 2003, proporção que caiu para 10,6% em 2009. Na SIPS/IPEA de 2013, que replica a mesma pergunta, 6,9% disseram viver em habitações ruins, sendo 9,3% no quarto mais pobre da distribuição de renda e 2,3% no quarto mais rico. (Dados colhidos junto a Caixa Econômica Federal), ou seja, ante o exposto, pode verificar-se que o quadro brasileiro com relação à moradia mudou muito, portanto não se pode mais pensar no locador do imóvel como alguém que detém boa parte do mercado imobiliário e pode controlar valores e alterar o mercado, há a necessidade de implantar diversas alterações na lei com o intuito de melhorar o quadro de locações no Brasil.

#### 4.5 DA PURGAÇÃO DA MORA

Dando seguimento ao trabalho, outro ponto de extrema relevância e que acaba, muitas vezes, por prejudicar o locador do imóvel é a purgação da mora, apenas retomando o que já foi apresentado anteriormente, em um conceito básico a purgação da mora é, conforme diz Cerveira Filho e Cerveira:

Conforme prevê o artigo 62, da Lei do Inquilinato, o locatário poderá, em sede de ação de despejo por falta de pagamento, no prazo da contestação (15 dias), pleitear a purgação da mora do débito locatício, cujo objetivo é evitar o despejo, ou seja, purgada corretamente a mora, a ação de despejo é julgada extinta e contrato de locação segue normalmente. Quanto ao procedimento, após ser autorizada a purga da mora pelo juiz, o locatário terá 15 (quinze) dias, contados da publicação do despacho que a deferiu (artigo 62, inciso III), para efetuar o depósito respectivo, que deverá englobar os alugueres, encargos, multa, correção monetária (apesar da falta de menção expressa da lei), juros, custas processuais e honorários advocatícios. Outrossim, ainda para evitar o despejo, o locatário deverá continuar adimplindo os alugueres e encargos que forem vencendo até a sentença (artigo 62, inciso V). (CERVEIRA FILHO, CERVEIRA, [s/d], [s/p])

Desse modo, a purgação da mora dá a possibilidade ao inquilino de depositar o valor total dos alugueres em atraso e, então, o contrato de locação seguir normalmente. No Art.º seguinte, o legislador estipula que não se admitirá purgação da mora em casos em que essa situação já tenha se repetido anteriormente nos últimos 12 meses da locação.

A purgação da mora é uma situação vantajosa ao locatário do imóvel, pois lhe dá a possibilidade de continuar no imóvel, anulando os efeitos da ação, caso realize o referido depósito. Tal situação, entretanto, na prática, muitas vezes, não é vantajosa ao locador do imóvel, pois este, diante do atraso, deseja pôr um fim à relação de locação, tendo em vista que, com dito acima, o locador conta com o recebimento dos aluguéis para suas despesas. Passa a não ser de seu interesse manter no imóvel o locatário que já descumpriu uma vez o contrato, pois passa a ter receio que tal situação se repita no futuro e precise mais uma vez, nos próximos 12 meses, recorrer aos meios judiciais para só então sanar de fato o seu problema.

Diante do que foi colocado no parágrafo anterior, verifica-se que há uma grande necessidade de que a lei seja alterada nesse aspecto, pois quando o locador do imóvel ingressa com a ação de despejo por falta de pagamento, obviamente o seu interesse é em conseguir o despejo para então poder locar o imóvel para um locatário que venha a cumprir o contrato em todos os seus moldes sem a necessidade de o locador do imóvel ter de recorrer ao meio judicial para resolver o seu problema. Lembrando que, salvo em raras exceções, o meio judicial só é acionado após o locador do imóvel ter por diversas vezes tentado resolver o problema por meios extrajudiciais, pois, como é de conhecimento de todos, o meio judicial geral um custo relativamente alto, tendo em vista que, de acordo com a tabela da OAB/PR, o valor a ser cobrado para ingressar com a referida ação é de 10% a 20% sobre o valor de 12 aluguéis. Em suma, olhando de modo objetivo para tal situação, podemos dizer que a mudança da lei teria de ser no sentido de garantir ao locador reaver o seu imóvel imediatamente para, então, poder locá-lo a outra pessoa, e depois poder seguir com a ação para então reaver os aluguéis em atraso, pois houve o descumprimento do contrato quando o aluguel está em atraso, tal descumprimento é motivo suficiente para o despejo.

Além disso, a purgação da mora por muitas vezes apenas protela uma situação, já que ela tornará a se repetir no futuro, sendo assim gera além de prejuízo ao locador do imóvel, conforme exposto no parágrafo anterior, gera também uma maior demanda ao poder judiciário, pois, num prazo de 12 meses, em alguns casos, terá de discutir duas vezes a mesma demanda, com os mesmos moldes e obviamente as mesmas partes, sendo está mais uma razão para a alteração da lei.

#### 4.6 CAUÇÃO PARA CONCESSÃO DE LIMINAR

Dando continuidade ao tema, é necessário abordar a caução, exigido para a concessão de liminar na ação de despejo, pois tal situação não é condizente com a real intenção da Lei do Inquilinato, conforme podemos observar no que nos diz Garcia (2016):

Lei do Inquilinato veio para equilibrar as relações jurídicas e incentivar os investimentos no setor de locação, para tanto, o judiciário deve manter esse mesmo sentimento de que quando ela foi criada, em 1991, tornando mais céleres e justas as ações de despejo, eis que a demora nessas ações só desestimula os investimentos na área e, no momento que os locadores já não recebem seus aluguéis, a relação se torna extremamente onerosa, causando um prejuízo expressivo. (GARCIA, 2016).

O trecho acima expressa a real intenção da lei do inquilinato, que é tornar as locações mais seguras, para então regular o mercado, voltando a atrair investidores no ramo da locação, porém a caução para a concessão de liminar torna a ação de despejo ainda mais onerosa, pois o locador do imóvel além de se ver sem o valor dos aluguéis terá de depositar a caução para a concessão da liminar. O que é importante ressaltar é que, conforme dito anteriormente, tal caução segundo os doutrinadores se deve ao *fumu boni iuris e periculum in mora*, ou, literalmente, “perigo na demora”, algo muito comum para o direito brasileiro, sempre em voga nas decisões. De forma sintética, podemos dizer que se refere ao receio de que a demora da decisão judicial cause um dano grave ou de difícil reparação ao bem tutelado. Isso frustraria por completo a apreciação ou execução da ação principal, a expressão latina que significa sinal de bom direito ou aparência de bom direito. Também pode ser usado no sentido de que *onde há fumaça há fogo*, assim fica a impressão de que se há indícios, haverá crimes ou ilícitos civis.

Entretanto o que pode ser verificado é que, no caso das locações o direito que está em discussão, é o recebimento dos aluguéis, ou seja, trata-se de um direito totalmente objetivo. Os aluguéis vencem mensalmente e podem ter sido pagos ou não, caso não tenham sido pagos dá o ensejo para que o locador do imóvel ingresse com a ação de despejo.

#### 4.7 JURISPRUDÊNCIAS (GARANTIAS X CONCESSÃO DA LIMINAR)

É de grande valia para elucidar, na prática, todos os problemas aqui alegados, citando algumas jurisprudências bem como as comentando para entendermos de fato o que ocorre na prática:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DESPEJO LIMINAR. REQUISITOS. AUSÊNCIA. CONTRATO ESCRITO PROVIDO DE GARANTIA. FIADOR. AUSÊNCIA DE RISCO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA. CONTROVÉRSIA. ELUCIDAÇÃO. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE.

1. Ao regular o procedimento ao qual se subordinam as ações de despejo, o legislador especial elencara as hipóteses em que é admissível a concessão de antecipação de tutela, que recebera a denominação de liminar, autorizando a concessão da medida com lastro na falta de pagamento dos alugueres e acessórios da locação desde que o contrato esteja desprovido de garantias (LI, art. 59, § 1º, inc. IX). 2. Estando a locação materialmente comprovada provida de garantias, o inadimplemento contratual da locatária qualificado pela falta de pagamento não é hábil a legitimar a concessão de antecipação de tutela volvida ao desligamento do imóvel antes do desate da ação de despejo lastreada na falta de pagamento, pois possui rito próprio que condiciona a concessão da medida antecipatória à inexistência de garantias locatícias, ensejando a germinação de risco de dano irreparável ou de difícil reparação ao senhorio passível de legitimar a desocupação liminar do imóvel locado proveniente da mora do locatário. 3. A par da subsistência de óbice instrumental à concessão de medida liminar desalijatória no ambiente de ação de despejo por falta de pagamento aparelhada por contrato provido de garantia fidejussória, o fato de, aperfeiçoada a relação processual, ter se tornado controversa a inadimplência imprecada à locatária, desqualifica o pressuposto da verossimilhança indispensável à assimilação como irretorquível a mora imputada, conferindo lastro à concessão da medida desalijatória em caráter antecipatório, determinando que a elucidação da questão seja relegada para o final, após cumprido o ritual procedimental pautado pelo contraditório. 4. Agravo conhecido e provido. Unânime.(TJ-DF - AGI: 20150020286436, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 16/12/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 21/01/2016 . Pág.: 297)

Como pode ser visto na fundamentação que nega a tutela antecipada ao caso em tela, alega o relator que estando presentes as garantias não há porque ser concedida a liminar e o despejo de fato só deve ocorrer ao final do processo. Diante desse caso concreto, torna-se evidente a necessidade de alterações na lei, pois se o locador do imóvel está ingressando com a ação de despejo, isso se deve ao fato de que a garantia que possuía não foi suficiente para de fato dar garantia ao locador, tornando-se assim necessária a concessão da liminar. O magistrado, sem sobras de dúvida, agiu corretamente ao ver da lei, entretanto o locador do imóvel não teve seu problema sanado, provando assim a necessidade de alterações na lei.

Segue abaixo outro processo em que as mesmas questões abordadas neste trabalho resultaram na não concessão da liminar para a ação de despejo por falta de pagamento, conforme pode ser visto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - IMÓVEL RESIDENCIAL - LIMINAR DE DESPEJO - CONTRATO DE LOCAÇÃO COM GARANTIA - IMPOSSIBILIDADE - ANÁLISE DO PEDIDO DE DESPEJO COMO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - POSSIBILIDADE - PRESENTE A VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DA PARTE AUTORA ALIADA AO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO - RECURSO PROVIDO - Para que seja concedida a liminar de despejo nas ações que têm por fundamento a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, é imprescindível que o contrato não possua qualquer das garantias previstas no art. 37 dessa lei, e, lado outro, deverá ser prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, pelo locador. - Devido à existência de uma das garantias previstas no citado art. 37 da Lei das Locações, não é possível a concessão da liminar de despejo. - Segundo orientação jurisprudencial do STJ, é possível deferir a antecipação de tutela em ação de despejo, ainda que não se trate das hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91. - Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, mister se faz que estejam demonstrados os pressupostos elencados no art. 273, do CPC, quais sejam: verossimilhança das alegações da parte autora, fundada em prova inequívoca, aliada ao receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou à caracterização de abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu. - Se presente a verossimilhança das alegações da parte autora aliada ao receio de dano irreparável ou de difícil reparação, o deferimento do despejo como antecipação de tutela é medida que se impõe. V.V.: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - PEDIDO DE LIMINAR - INDEFERIMENTO - NÃO ENQUADRAMENTO NA HIPÓTESE DO INCISO IX, DO § 1º, DO ARTIGO 59 DA LEI 8.245/1991 - TUTELA ANTECIPADA - NÃO CABIMENTO - RECURSO DESPROVIDO. Impossível a concessão da liminar de despejo, na hipótese em exame, sob pena de afronta ao disposto no inciso IX, do § 1º, do artigo 59, da Lei 8.245/1991, já que o contrato firmado entre as partes está garantido por fiança, exigindo a lei, para o deferimento da liminar, que o pacto seja desprovido de qualquer garantia. Inaplicável o art. 273, do CPC, para fim de concessão de tutela antecipada, em face da incidência do princípio da especialidade, que impõe a observância da regra especial, prevista na Lei do Inquilinato, afastando-se a regra geral, instituída pela lei processual civil. Recurso desprovido. (TJ-MG - AI: 10024121677298001 MG, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 21/11/2013, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/12/2013)

Nesse outro caso, repete-se a não concessão da liminar por estar presente uma das garantias lícitas estabelecidas pela Lei do Inquilinato, além disso se vê um outro problema, pois alega o magistrado sob o Princípio da Especialidade, que determina que lei especial sobressai a lei geral, sendo no presente caso a Lei do Inquilinato a especial e CPC a lei geral, não poder conceder a liminar, mesmo que houvesse presente os requisitos do Art.º 273 do CPC o que certamente havia no caso concreto, pois irá gerar um dano irreparável ou de difícil reparação a não

concessão da liminar, tendo em vista que o locador do imóvel necessita dos aluguéis, bem como do despejo para poder então retomar o seu imóvel e locá-lo a outro locatário.

Mais uma vez verifica-se a necessidade de alteração na Lei do Inquilinato, pois de nada adianta uma garantia caso esta venha a tornar-se ineficaz.

O próximo caso temos uma decisão onde o agravo de instrumento também foi desprovido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ART. 59 DA LEI 8.245/91. EXISTÊNCIA DE GARANTIA LOCATÍCIA. FIANÇA. CONCESSÃO DE LIMINAR. IMPOSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, INC. IX, DA LEI 8.245/91. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 – O ponto controvertido na presente angulação recursal diz respeito ao indeferimento, pelo douto Juízo a quo, da antecipação dos efeitos da tutela para despejo da agravada do imóvel objeto do contrato de locação discutido nos autos da ação originária, por considerar a previsão de fiador no pacto celebrado entre as partes, nos termos do art. 59, § 1º, inciso IX da Lei nº. 8.245/91. 2 – Inobstante as razões apresentadas pela agravante, verifica-se que o cerne de toda a sua argumentação deságua no prejuízo oriundo da inadimplência do agravado quanto ao não pagamento das parcelas fixadas no contrato de locação, matéria, portanto, de fundo da ação que originou o presente agravo de instrumento. 3 – Os fundamentos da decisão agravada redundam na ausência de prejuízo quanto ao não pagamento das parcelas vencidas, na medida que o contrato possui a figura do fiador, o qual confere garantia ao cumprimento da obrigação em face do locador. 4 – Consoante o já mencionado dispositivo normativo, a presença do fiador consubstancia-se "conditio sine qua non" para a garantia de cumprimento da obrigação contratual, não havendo a figura do dano irreparável no presente momento processual, sobretudo se considerando que o processo está em fase inicial, cujo ajuizamento da exordial conta com aproximadamente 3 (três meses). 5 – Agravo conhecido e desprovido. Decisão mantida. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em CONHECER do agravo de instrumento, todavia para NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. Fortaleza, 15 de julho de 2015 DESEMBARGADORA LIRA RAMOS DE OLIVEIRA Relatora. (TJ-CE - AI: 06226892520158060000 CE 0622689-25.2015.8.06.0000, Relator: LIRA RAMOS DE OLIVEIRA, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/07/2015)

Ante o exposto não somente nessa jurisprudência, mas nas outras anteriormente citadas, podemos de forma objetiva verificar o que relata o presente trabalho, pois o locador do imóvel acaba com a atual legislação a encontrar-se em um impasse onde caso exija uma das garantias lícitas estabelecidas pela Lei do Inquilinato e estas não forem suficientes para de fato garantirem o seu aluguel, como base no Art.º 59 da referida lei terá o pedido de tutela antecipada negada, e caso

venha a não exigir nenhuma garantia correrá um risco muito maior de inadimplência por parte dos locatários.

Por fim é de grande valia citar uma ultima jurisprudência onde tem o locador negado o pedido de antecipação de tutela por não ter realizado o depósito caução, conforme verifica-se:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO SEM NECESSIDADE DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO EQUIVALENTE A 03 MESES DE ALUGUEL. Impossibilidade. Na espécie, ainda que se considerasse o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da Lei de Locação, posto que o valor da garantia da caução prestada pelo locatário é inferior ao valor da dívida, o deferimento da liminar de despejo não é possível, uma vez que o Locador/Agravante não realizou a necessária prestação de caução no valor equivalente a 03 meses de aluguel, conforme previsão do § 1º do artigo 59 da Lei de Locação. ALEGAÇÃO DE DESNECESSIDADE DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO, CONFORME ENTENDIMENTO DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Descabimento. Conforme se depreende da leitura do REsp 1207.793/MG e do AgRg no Ag 663.548, mencionados no presente recurso à e-fl. 05, o mencionado entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, se refere à possibilidade de dispensa de caução para a execução provisória da sentença que decreta o despejo por falta de pagamento e não para concessão de despejo liminar. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 21900936120158260000 SP 2190093-61.2015.8.26.0000, Relator: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 15/12/2015, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/12/2015).

Conforme pode ser observado na jurisprudência, o autor teve a concessão de antecipação de tutela negada, mesmo não estando presentes no contrato de locação nenhuma das garantias lícitas estipuladas pela lei do inquilinato, pois era necessário que se tivesse realizado a caução no valor de 03 aluguéis, o que não ocorreu no caso concreto. Tal situação torna clara novamente a urgente necessidade de alterações na lei, pois são raros os caso em que o locador tem concedida a tutela antecipada, fator este que acaba por gerar enorme prejuízos e resulta em uma maior inadimplência, bem como dito anteriormente afeta a economia do mercado imobiliário, de modo inclusive a elevar os preços de aluguéis diante de um maior risco de inadimplência.

Conclui-se, a partir do exposto, que o locador do imóvel encontra diversas dificuldades quando ingressa com a ação de despejo por falta de pagamento. De modo bem sucinto, podemos elencar como sendo as principais dificuldades: a purgação da mora, a necessidade de caução para a concessão de liminar e também

a não concessão de liminar em casos em que o contrato de locação possui qualquer uma das garantias estipuladas pela lei do inquilinato. São fatores como esse que geram a tão falada insegurança do locador do imóvel.

## CONCLUSÃO

Na locação de imóveis urbanos, a inadimplência é algo que ocorre rotineiramente, seja pela crise econômica de modo geral, pelo desemprego, por eventuais problemas financeiros que o locatário (inquilino do imóvel) venha a ter, entre outros possíveis motivos. Sendo a inadimplência algo certo de se acontecer em alguns casos, se faz necessária a ação de despejo por falta de pagamento.

Tal ação deveria conferir segurança jurídica ao locador (proprietário ou administrador do imóvel), porém não são raros os casos em que o locador do imóvel tem suas expectativas frustradas ao ingressar com a ação de despejo, isso se deve aos fatores que foram mencionados neste trabalho, podemos salientar como sendo o fato de a lei nº 8.245/91 vedar a antecipação de tutela, caso o locador tenha optado por exigir do locatário alguma das garantias que a lei das locações lhe confere, como a caução, a fiança e o seguro fiança. Desse modo, a lei coloca o locador em um impasse jurídico, pois tais garantias não conferem total segurança à locação e, caso seja necessário ingressar com a ação de despejo diante do não pagamento, lhe será negada a antecipação de tutela, temos também um outro ponto que foi amplamente abordado no presente trabalho e que trás dificuldades ao locador do imóvel que é a purgação da mora, que trata-se de um dispositivo legal que traz ao inquilino a possibilidade que pague os aluguéis vencidos no prazo de quinze dias sob pena de desocupar o imóvel, situação essa que acaba muitas vezes apenas por protelar por períodos mais longos o despejo de fato e desse modo colocando o locador do imóvel em um dificuldades. São essas, porém, apenas algumas das dificuldades encontradas pelo locador de um imóvel ao tentar reaver o seu bem e cobrar os aluguéis vencidos.

A discussão feita no presente trabalho mostra a necessidade de adequações à Lei do Inquilinato, especificamente no que tange à ação de despejo, visto que esta não está cumprindo o seu objetivo, que é colocar locador e locatário em igualdade. Isso ocorre, uma vez que toda a morosidade da ação de despejo, bem como todas as duas dificuldades aqui apresentadas, faz com que o locador do imóvel fique em situação ruim, pois existe um alto risco de inadimplência e a lei atual não é eficaz a ponto de sanar esse problema. Assim sendo, conforme defendido ao longo deste texto, há a necessidade de significativas alterações.



## REFERÊNCIAS

LOPES, Bruno de Souza; KARLINSKI, Francisco José Gonçalves. **Breve análise da lei do inquilinato**. 2010. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=8829](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8829)>. Acesso em: 08 nov. 2016.

GARCIA, Suellen Passos. **Desnecessidade de caução para a concessão de liminar nas ações de despejo motivadas pela inadimplência**. 2016. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=16911&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=16911&revista_caderno=7)>. Acesso em: 02 nov. 2016.

MENEGUIM, Fernando. **Como as leis e o poder judiciário afetam a economia**. 2011. Disponível em: <<http://www.brasil-economia-governo.org.br/2011/02/13/como-as-leis-e-o-poder-judiciario-afetam-a-economia/>>. Acesso em: 08 nov. 2016.

FACCI, Lucio Picanço. **Aspectos gerais da locação do imóvel urbano**. 2004. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=4319](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4319)>. Acesso em: 08 nov. 2016.

FONTOLAN, Luciana Vilhena Moraes Saldanha. **Garantias no contrato de locação – modalidades e abusos perpetuados por locadores e administradoras de imóveis**. 2009. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI87129,71043-Garantias+no+contrato+de+locacao+modalidades+e+abusos+perpetuados+por>>. Acesso em: 04 nov. 2016.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato - Aspectos polêmicos**. 2014. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/entrevistas/lei-do-inquilinato---aspectos-polemicos/13175>>. Acesso em: 04 nov. 2016.

BUSHATSKY, Jaques. **Lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: breves e iniciais considerações**. 2016. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,lei-do-inquilinato-e-o-novo-codigo-de-processo-civil-breves-e-iniciais-consideracoes,55031.html>>. Acesso em: 04 nov. 2016.

Araújo, Leilá Mustafá de. **Procedimento Comum a Luz do Novo Código de Processo Civil**. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/35173/o-procedimento-comum-a-luz-do-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 02 nov. 2016.

INOCÊNCIO, Antônio Ferreira. **A nova lei do inquilinato**: locações residenciais e urbanas. 2. ed. Bauru, SP: JALLOVI, 1980. 446 p.

PAULO FILHO, Pedro. **As ações na locação imobiliária urbana**: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. ed. Leme, SP: Led - Editora de direito, 1999. 2 v. ISBN 85-7435-048-6.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à nova lei do inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. 578 p. ISBN 85-309-0119-3.

SILVEIRA, Carlos Alberto de Arruda. **Contratos**: doutrina, jurisprudência, prática, legislação. 2. ed. Leme, SP: Led - Editora de direito, 1999. 329 p. ISBN 85-7435-040-0.

PINASSI, Ayrton. **Contratos imobiliários e similares**: teoria e prática. Campinas, SP: Agá Juris, 1998. 256 p.

FRANÇA, R. Limongi (Org.). **Jurisprudência da locação e do despejo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. 325 p. (Coleção RT - Jurisprudência, 18). ISBN 85-203-0372-2.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação**: questões atuais e polêmicas. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2010. 274 p. Bibliografia. ISBN 978-85-362-2940-9.

COSTA, Carlos Celso Orcesida. **Locação de imóvel urbano**: comentários à lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 e jurisprudência. [S.l.]: Saraiva, 1992. 467 p. ISBN 85-02-00958-3.

ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Manual de prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 180 p. Bibliografia. ISBN 978-85-224-5908-7.

ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática no processo civil**: cabimento, ações diversas, competência, procedimentos, petições, modelos. 12.ed.rev.amp.at. São Paulo: Atlas, 2009. 774 p. Inclui bibliografia. ISBN 978-85-224-5320-7.

ALBUQUERQUE, J. B. Torres. **Prática e jurisprudência das locações e despejos**. Campinas, SP: Bookseller, 1997. 3 v., 21 cm.

SILVEIRA, Luciane Lopes. Exoneração do fiador na locação de imóvel urbano. **Revista Bonijuris**, Curitiba, v. 15, n. 479, p. 28-29, out. 2003.