



# Aula 5 - As peculiaridades das tutelas provisórias nas Ações de Despejo

## 1. Pra começo de conversa

### 1.1. Para que serve a Ação de Despejo?

1.1.1. Como o próprio nome já diz, ela serve para que o locador de um bem posso conseguir a retomada do bem entregue ao locatário

1.1.1.1. Ex: João aluga um imóvel para José. José deixa de pagar os aluguéis que haviam sido combinados. João ingressa com ação de despejo, visando retomar o bem dado em locação.

1.1.1.1.1. O objetivo aqui não é estudar a Ação de Despejo, mas apenas situar o problema para poder te mostrar que é possível, nesta ação, conseguir uma medida liminar peculiar, com requisitos diversos daqueles previstos na parte geral do CPC

1.1.1.1.1.1. No exemplo mencionado, João pode conseguir o despejo liminar de José, através de uma tutela provisória toda peculiar

1.1.1.1.1.1.1. Ele não precisa esperar até a sentença para retomar o bem

1.1.1.1.1.1.1.1. A Lei 8.245/91 prevê a possibilidade dele conseguir uma liminar, cujos requisitos são peculiares e serão objeto de estudo nessa aula.

## 2. Qual é o dispositivo legal que prevê uma liminar específica para a ação de Despejo?

2.1. É a Lei 8.245/1991, mais especificamente o seu art. 59, § 1º e incisos

2.1.1. Apesar de este dispositivo prever a possibilidade de se conseguir liminares específicas e peculiares por força da

relação de locação, é importante que você saiba que é possível obter qualquer tipo de tutela provisória nessas relações contratuais, desde que preenchidos os requisitos previstos na parte geral do CPC

#### 2.1.1.1. Nesse sentido há julgados do STJ

2.1.1.1.1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida (STJ, REsp 1207161/AL, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2011, DJe 18/02/2011)

### **3. As peculiaridades previstas em lei para se conseguir uma medida liminar na Ação de Despejo**

3.1. Como foi dito, na ação de despejo você pode obter qualquer tipo de tutela provisória...

3.1.1. Você pode postular uma medida cautelar, uma antecipação de tutela ou até mesmo uma tutela de evidência invocando a presença dos requisitos tradicionais, estudados no módulo 1 desse curso...

3.1.1.1. Mas a Lei 8.245/91 apresenta a possibilidade de você conseguir o despejo da parte requerida de forma liminar, desde que preenchidos requisitos específicos, peculiares, que vamos estudar a partir de agora.

3.1.1.1.1. Estabelece o Art. 59 da Lei 8.245/91:

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

3.1.1.1.1.1.1. E o § 1º arremata:

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. e

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.2 - o fundamento da ação deve ser, exclusivamente, um dos fundamentos a seguir:

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.  
Observação Inicial:

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.  
Todas as hipóteses  
apresentadas por esse  
dispositivo legal referem-se a  
tutelas provisórias baseadas na  
**EVIDÊNCIA DO DIREITO**

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1

Estando preenchidos os requisitos de cada inciso, a liminar DEVE ser deferida.

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1

Caso não seja, deve a parte autora interpor o pertinente recurso.

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1

Ao proferir voto condutor no REsp 1.207.161/AL, o ministro Luis Felipe Salomão, do STJ, inclusive utilizando citação doutrinária da obra do ministro Luiz Fux, do STF, esclareceu que:

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1

“(...) Não se vislumbra, nas hipóteses do art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, antecipação de tutela fundada no risco de infrutuosidade da ação de despejo, razão pela qual, com arrimo na doutrina, entende-se que os casos a que faz alusão o mencionado dispositivo ‘são de tutela antecipada da 'evidência', porque neles se corporificam direitos líquidos e certos de o locador obter imediatamente a posse do imóvel locado’ (...)”

3.1.1.1.1.1.1.1.1.2. 1

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.2.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.2.1.1.  
Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: I - por mútuo acordo;

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.3. 2

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.3.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.3.1.1.  
Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

3.1.1.1.1.1.1.1.1.3.1

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

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.4. 3

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.4.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.5. 4

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.5.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.5.1.1.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações: I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cuius , desde que residentes no imóvel;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.6. 5

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

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.7. 6

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.7.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.7.1.1.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.7.1

IV - 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.

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.8. 7

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.8.1. 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;

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.8.1.1.

Art. 40, Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.9. 8

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.9.1.  
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;

### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.10. 9

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.10.1.  
Esse é o fundamento mais comum...por isso vamos começar o nosso estudo por ele...

3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.10.1.]  
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.

## **4. Um caso para estudo**

4.1. Um cliente te procura dizendo que locou uma casa para uma

pessoa, mas essa pessoa não paga o aluguel há 3 meses

4.1.1. Afirma que não foi prevista qualquer garantia no contrato de locação e que pretende entrar com ação de despejo

4.1.1.1. Você decide ingressar com a ação, pedindo o despejo liminar, com base na Lei 8.245/91

## 5. PRIMEIRO PASSO

### 5.1. RACIOCÍNIO SINCERO

5.1.1. Você deve fazer um raciocínio sincero

5.1.1.1. Você precisa mesmo de uma decisão provisória?

5.1.1.1.1. Ou você está querendo, apenas, inverter o ônus da demora natural do processo

5.1.1.1.1.1. Seja o mais sincero possível. Lembre-se da fábula do Lobo e do Pastor

5.1.1.1.1.1.1. Você forma a sua imagem profissional de acordo com a sua conduta

5.1.1.1.1.1.1.1. Tentar só por tentar pode ter um preço caro a se pagar...

#### 5.1.1.1.1.1.1.1.1. NO NOSSO CASO DE ESTUDO

5.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Sim, a liminar é necessária, já que o bem o locador está desprovido do bem e não está recebendo a locação, tendo prejuízos financeiros

5.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Não dá pra esperar até a sentença, pois o prejuízo só irá aumentar

## 6. SEGUNDO PASSO

### 6.1. URGÊNCIA OU EVIDÊNCIA?

6.1.1. Você deve olhar para o seu caso concreto e identificar se o que o cliente precisa é uma tutela baseada na URGÊNCIA ou na EVIDÊNCIA

6.1.1.1. Esse passo é essencial para que você não confunda os requisitos e a forma de apresentação do pedido

6.1.1.1.1. Como no caso da ação de despejo a lei prevê requisitos específicos para a concessão da liminar, você pode pular para o próximo passo

## 7. TERCEIRO PASSO

7.1. Você deve olhar para os requisitos legais do tipo de tutela que você pretende pedir e, imediatamente....

7.1.1. LISTAR AS PROVAS E OS ARGUMENTOS JURÍDICOS E LÓGICOS pertinente a cada requisito...

7.1.1.1. Após identificar o tipo de tutela que seu cliente precisa, você deve olhar para as provas que você tem e para as provas que você pode precisar trazer ao processo

7.1.1.1.1. Você também deve relacionar os argumentos jurídicos e lógicos que você vai precisar fazer para evidenciar a presença de cada requisito

7.1.1.1.1.1. Como vimos, a Lei 8.245/91 prevê várias hipóteses em que é possível requerer o despejo liminar do requerido

7.1.1.1.1.1.1. E também como vimos, o nosso caso de estudo se encaixa na previsão do inciso IX, do art. 59, § 1º da Lei 8.245/91

7.1.1.1.1.1.1.1. Vamos analisar, agora, cada um dos requisitos exigidos por este dispositivo legal, para que seja concedida a liminar

7.1.1.1.1.1.1.1.1.1.

7.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Caução

## 7.1.1.1.1.1.1.2. 2

### **7.1.1.1.1.1.1.2.1. Fundamento Exclusivo**

7.1.1.1.1.1.1.2.1.1. o fundamento da ação deve ser, exclusivamente, a hipótese prevista no inciso IV, do § 1º, do art. 59, da Lei 8.245/91

7.1.1.1.1.1.1.2.1.1.1. No nosso caso  
em estudo

7.1.1.1.1.1.1.2.1.1.1.1. Já vamos deixar claro, na inicial, que o único fundamento do pedido de despejo é a falta de pagamento

7.1.1.1.1.1.1.3. 3

**7.1.1.1.1.1.1.3.1. A Falta de pagamento de aluguel ou acessório da locação no vencimento**

7.1.1.1.1.1.1.3.1.1. No nosso caso em estudo

7.1.1.1.1.1.1.3.1.1.1. Vamos relacionar e indicar exatamente quais são os meses da locação que estão em aberto e qual é o valor original do débito

#### 7.1.1.1.1.1.1.4. 4

7.1.1.1.1.1.1.4.1. O contrato deve estar desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela

7.1.1.1.1.1.1.4.1.1. Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.  
(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

7.1.1.1.1.1.1.4.1.1.1. No nosso caso em estudo

7.1.1.1.1.1.1.4.1.1.1.1. Vamos deixar claro e mostrar o contrato escrito que não contempla qualquer garantia...

#### 7.1.1.1.1.1.1.5. Observação importante

##### 7.1.1.1.1.1.1.5.1. A

7.1.1.1.1.1.1.5.1.1. § 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

7.1.1.1.1.1.1.5.1.1.1. No nosso caso em estudo

7.1.1.1.1.1.1.1.5.1.1.1.1. Vamos pedir que o juiz defira a liminar de despejo, mas vamos fazer a ressalva que a liminar pode ser ilidida caso o requerido efetue o depósito dos valores atrasados, na forma da lei

7.1.1.1.1.1.1.5.2. B

7.1.1.1.1.1.1.5.2.1. Ressalte, sempre, no seu pedido, que a lei não exige a presença de situação de urgência ou de perigo, para que essa liminar seja deferida. Trata-se de uma tutela de evidência...

7.1.1.1.1.1.1.5.2.1.1. Use como fundamento este julgado

7.1.1.1.1.1.5.2.1.1.1. Ao proferir voto condutor no REsp 1.207.161/AL, o ministro Luis Felipe Salomão, do STJ, inclusive utilizando citação doutrinária da obra do ministro Luiz Fux, do STF, esclareceu que:

7.1.1.1.1.1.5.2.1.1.1.1. “(...) Não se vislumbra, nas hipóteses do art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, antecipação de tutela fundada no risco de infrutuosidade da ação de despejo, razão pela qual, com arrimo na doutrina, entende-se que os casos a que faz alusão o mencionado dispositivo ‘são de tutela antecipada da 'evidência', porque neles se corporificam direitos líquidos e certos de o locador obter imediatamente a posse do imóvel locado’ (...)”

## 8. QUARTO PASSO

### 8.1. A APLICAÇÃO DA EMPATIA NA PRÁTICA

8.1.1. Você deve olhar para o caso concreto e exercer a EMPATIA

8.1.1.1. Se fosse você no lugar do juiz, quais argumentos você utilizaria para poder INDEFERIR o pedido

8.1.1.1.1. Lembra sempre que o juiz tem MEDO de ser injusto e se sente INSEGURO em tomar uma medida drástica sem ouvir a parte contrária

8.1.1.1.1.1. Você deve listar todos os medos relativos ao caso concreto

8.1.1.1.1.1.1. Você deve listar todas as inseguranças relativas aos casos concretos

8.1.1.1.1.1.1.1. No caso que estamos analisando, quais medos e inseguranças podem passar pela cabeça do juiz?

8.1.1.1.1.1.1.1.1.1. O juiz pode pensar:

8.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1

8.1.1.1.1.1.1.1.2. 2

8.1.1.1.1.1.1.1.2.1. Se eu indeferir, vou causar algum prejuízo ao requerente?

8.1.1.1.1.1.1.2.1.1. Medo de causar prejuízo

8.1.1.1.1.1.1.1.2.1.1.1. Aqui você deve mostrar o prejuízo efetivo... somar os meses de aluguel já vencidos e aqueles que irão vencer no curso da demanda... para que seja possível ter uma idéia concreta do prejuízo total....

### 8.1.1.1.1.1.1.3. 3

8.1.1.1.1.1.1.3.1. Se eu deferir o despejo liminar, posso causar algum prejuízo ao requerido? E se ele não tiver para onde ir?

8.1.1.1.1.1.1.3.1.1. Medo de causar prejuízo

8.1.1.1.1.1.1.3.1.1.1. Você precisa se adiantar a esse raciocínio e ressaltar que o autor não pode ser responsabilizado por esse problema social....isso é um problema do Estado...

8.1.1.1.1.1.1.3.1.1.1.1. Mostre que o autor também necessita do dinheiro do aluguel para sobreviver...

### 8.1.1.1.1.1.1.4. ETC

## 9. QUINTO PASSO

9.1. Agora é a hora de colocar tudo no papel...