FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE - FANESE
CURSO DE DIREITO

THOMAS KELVIN ROLEMBERG BARBOSA

AÇÃO DE DESPEJO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR INADIMPLÊNCIA DE PAGAMENTO

ARACAJU
2019

THOMAS KELVIN ROLEMBERG BARBOSA

AÇÃO DE DESPEJO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR INADIMPLÊNCIA DE PAGAMENTO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe – FANESE como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. José Carlos Santos

ARACAJU

2019

THOMAS KELVIN ROLEMBERG BARBOSA

AÇÃO DE DESPEJO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR INADIMPLÊNCIA DE PAGAMENTO

Monografia apresentada à Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em 07/12/2019

BANCA EXAMINADORA

Prof. Nome do Professor (Orientador)
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

ANSELMO PEREIRA SANTOS
Prof. Nome do Professor
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

LUCAS CARDINALI RODRIGUES
Prof. Nome do Professor
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

B238a BARBOSA, Thomas Kelvin Rolemberg

Ação de despejo no contrato de locação residencial por inadimplência de pagamento / Thomas Kelvin Rolemberg Barbosa; Aracaju, 2019. 43p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Direito.

Orientador(a) : José Carlos.

1. Inquilinato 2. Despejo 3. Falta de pagamento 4. Locação .
347.453.032 (813.7)

Elaborada pela bibliotecária Lícia de Oliveira CRB-5/1255

AGRADECIMENTO

Meus sinceros agradecimentos a toda minha família, professores e ao meu orientador José Carlos Santos por terem me guiado nessa jornada.

DEDICATÓRIA

Dedico esta pesquisa a toda minha família e todos que estiveram comigo em todo esse processo de conhecimento.

RESUMO

Esta pesquisa aborda o tema ação de despejo por inadimplência de pagamento e tem como objetivo geral tratar sobre a ação de despejo por falta de pagamento. Quanto aos objetivos específicos busca explicar quais são os aspectos gerais sobre contratos; descrever a classificação dos contratos e exemplificar os elementos constitutivos e requisitos essenciais. Deste contexto emerge os seguintes questionamentos: O que são garantias locatícias? O que pode ser acarretado se o locatário desobedecer às exigências vigentes no contrato? Trata-se de uma pesquisa de natureza exploratória com abordagem qualitativa sem sujeitos e amostras, baseando-se na literatura por meio de livros, jurisprudência e artigos científicos para responder seus objetivos. Conclui-se, portanto, que a respeito de inadimplência do locatário quanto ao pagamento de aluguel e encargos, a Lei 8.245/1991 autoriza que o imóvel seja desocupado, lembrando que em seu artigo 79 determina a aplicação de normas do código civil e do código do processo civil.

PALAVRAS-CHAVE: Inquilinato; Despejo; Falta de pagamento.

ABSTRACT

This research deals with the action of eviction due to payment default, and its general objective is to deal with the eviction action for nonpayment. As for the specific objectives, it seeks to explain the general aspects of contracts; describe the classification of contracts and exemplify the constituent elements and essential requirements. From this context the following questions arise: What are lease guarantees? What can be done if the renter disobeys the requirements of the contract? It is an exploratory research with qualitative approach without subjects and samples, being based on the literature through books, jurisprudence and scientific articles to answer its objectives. It is concluded, therefore, that regarding the tenant's default on the payment of rent and charges, Law 8.245 /1991 authorizes the property to be vacant, noting that in article 79 determines the application of rules of the civil code and the code of civil proceedings.

KEY WORDS: Tenancy; Evacuation; Lack of payment.

SUMÁRIO

1INTRODUÇÃO 8
2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO 9
2.1 Breve histórico e evolução da locação no direito brasileiro 9
2.2 A história do direito contratual 11
2.3 Conceito de contratos 12
2.4 Elementos constitutivos e requisitos essenciais 14
2.5 Os tipos de locação regulados pela Lei 8.245/1991 15
2.5.2 As Locações não residenciais 19
2.5.3 Das locações para temporadas 22
2.6 O Aluguel 23
2.7 As garantias locatícias 24

3. DA AÇÃO DE DESPEJO 27
3.1 Do procedimento da ação 27
3.2 Os significados do termo "despejo" 28
3.3 Classificação das ações de despejo de acordo com a lei n° 8345/91 29
3.4 A ação de despejo por falta de pagamento 30
3.5 Despejo por ausência de pagamento em locações residenciais 31
3.6 Vencimento somente dos encargos autoriza o despejo? 33
3.7 Depósito em conta do locador credor 34
3.8 Cumulação de pedidos – Despejo e cobrança 34
3.9 Discriminação dos valores 34
3.10 Argumentação de insuficiência do depósito 35
3.11 Parcelas a vencer 35
3.12 Execução dos aluguéis antes do despejo 36
3.13 Da ação de despejo por falta de pagamento com pedido liminar do artigo 59 da Lei 8.245/1991 36
3.14 Das normas do novo código de processo civil e suas sugestões diretas nas ações de despejo por falta de pagamento 36
3.15 Da tutela de evidência e da aplicabilidade nas ações de despejo por falta de pagamento 37

4. CONCLUSÃO 40

REFERÊNCIAS 41

1 INTRODUÇÃO

A ação de despejo é uma ação com caráter possessório, eis que não detêm como fundamento o esbulho ou turbação da posse, visto que ela é resultante de ato lícito, proveniente de ato jurídico perfeito assegurado pela Carta Magna, sendo capaz de ser desfeita apenas pelas hipóteses em que define a lei.

Independente do contrato de aluguel que pode explicitar direitos e deveres do locador que coloca seu imóvel para aluguel, e do locatário quem reside no imóvel, é a Lei do Inquilinato que apresenta determinadas compulsões e prerrogativas para ambos. O locatário tem seus deveres explicitados, como o pagamento correto do aluguel nas datas predefinidas, bem como pagamento de todos os encargos da locação. A não obediência das requisições pode provocar finalização do contrato de aluguel, para tal, o locador precisará valer-se da ação de despejo.

Como objetivo geral a presente pesquisa busca tratar sobre a ação de despejo por falta de pagamento. Quanto aos objetivos específicos busca explicar quais são os aspectos gerais sobre contratos; descrever a classificação dos contratos e exemplificar os elementos constitutivos e requisitos essenciais. O problema da pesquisa se baseia da seguinte indagação: Quais as Normas do novo código de Processo Civil e suas sugestões diretas nas ações de despejo por falta de pagamento?

O presente estudo tem caráter exploratório de natureza qualitativa sem sujeitos e amostras, baseando-se na literatura por meio de livros, jurisprudência e artigos científicos para responder seus objetivos.

Justifica-se o tema como sendo de suma importância para contribuição no âmbito social e científico e da profissão do advogado. No âmbito social é relevante por procurar compreender de modo sucinto e claro como funciona a ação de despejo por inadimplência de pagamento. Já no científico, acredita-se que a pesquisa é importante para induzir a reflexão sobre o contrato de locação e quais suas classificações, além de contribuir para novas pesquisas sobre o tema, tendo em vista que o presente tema é pouco discutido. Quanto ao âmbito da profissão, o tema se apresenta importante, pois faz com que o advogado possa entender todas as nuances a respeito do tema e possa aumentar seu conhecimento.

2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

2.1 Breve histórico e evolução da locação no direito brasileiro

Levando-se em consideração o entendimento de Pereira (1999), o Direito Romano enovelou os regimes da locação e da compra e venda, operando os termos *locare* e *vendare* como sinônimos. Somente no século II que houve o surgimento do contrato de locação e, desde então, deu-se a admissibilidade que coisas fossem dadas em locação. O Direito Romano distinguia três espécies de locação: a *locatio conductio rerum*, *locatio condutio operarum* e a *locatio conductio operis*, está também denominada de *locatio operis faciendi*.

A *locatio conductio rerum* consistia na cessão do locador ao locatário de uma coisa, por intermédio do pagamento em dinheiro. A *locatio conductio operarum* se dava quando um sujeito se obrigava a prestar serviços para outrem, que em contrapartida pagaria determinada quantia. A *locatio conductio operis ou locatio operis faciendi* ocorria em situação em que um indivíduo comprometia-se a executar uma obra em favor de outrem, em troca de pagamento de quantia certa (PEREIRA, 1999).

No direito brasileiro, atualmente, estas três espécies de locação são chamadas respectivamente de: locação de coisa, locação de serviços e locação de obra ou empreitada. O Código Civil Brasileiro de 1916, afirmando a importância do assunto, dedicou quase 60 artigos à locação. A primeira seção abordava a respeito da locação de coisas, compreendendo as locações prediais, a segunda seção tratava da locação de serviços e na terceira seção trazia a locação de empreitada. Este diploma legal de natureza substancialmente patrimonialista, fundamentava-se na hegemonia da posição jurídica do locador, ou seja, protegia o titular do capital, o proprietário do bem. Apontado este, um progresso com relação à legislação romana, período em que “a supremacia do locador sobre o locatário era gritante, em face das condições sociais da época. Daí as relações ente locadores e locatários terem sido transformadas entre senhores e súditos” (MIRANDA, 1972).

Luiz Roldão de Freitas Gomes (2002, p. 243) verifica que as Leis do Inquilinato foram desenvolvidas com o propósito de preservar o predomínio do locador sobre o locatário:

> Foi, pois, a necessidade de combater a especulação e de restabelecer a comutatividade do contrato que determino a intervenção estatal, no

> sentido de proteger a parte economicamente mais fraca – o locatário – contra as exigências excessivas do locador.

Segundo Dilvanir José da Costa (1976) entre os anos de 1922 e 1942, surgem no Brasil as primeiras leis de emergência e de proteção aos locatários. Como consequência da Primeira Guerra Mundial, da qual sucedeu a crise de habitação, as construções diminuíram de tal forma, que não atendiam mais ao crescimento da população.

No ano de 1928 volta-se ao regime estabelecido pelo Código Civil, sendo elaborado no ano de 1934 a chamada “Lei de Luvas”, também denominada como lei de proteção às locações com fins comerciais e industriais.

As três classificações de locação, que ainda estão presentes atualmente, não encontram mais total domínio no Código Civil de 2002. A locação de serviços e empreitada contém regulamentação particular no ramo do Direito do Trabalho, somente permanece no ramo do direito civil a locação de serviços dos profissionais liberais e do trabalhador rural, objetos que não foram integrados em legislação específica.

Todavia, a locação de coisas, que pode ser tanto de bens móveis quanto de bens imóveis, é orientada por institutos distintos. À locação de bens móveis se impõe o Código Civil, ao passo que a locação imobiliária é orientada pela Lei do Inquilinato nº 8245/1991, sendo o Código Civil dispositivo subsidiário.

Não obstante, no que diz respeito ao legislador do Código Civil de 1916 ter designado o tratamento da locação de coisas e de serviços no mesmo capítulo, existe uma grande diferença entre ambas espécies, e o ponto de convergência entre elas é imperceptível. O objeto da locação de serviços é a realização do serviço por parte do labutador em favor do tomador, o qual é beneficiado financeiramente com a prestação.

De outro modo, no contrato de locação de coisas a finalidade é regimentar a utilização e proveito da coisa.

Segundo Gomes (2002) entende que locação é só a de coisa. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de locação não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretende reduzi-las. Apropriadamente, no Código Civil de 2002 estabeleceu-se por dirigir o tema afastando-se de maneira autônoma casa uma das espécies de locação. A locação de coisa é regida posteriormente ao instituto da doação, prevista nos artigos 565 a 578;

ao passo que a locação de serviços e a empreitada são disciplinados nos artigos 593 a 609 e artigos 610 a 626, na devida ordem.

Sobre a temática abordada, ainda, Pereira (1999) observa que apesar de tradicionalmente apresentar que na celebração contratual há igualdade entre os polos, deve o legislador observar as disparidades materiais existentes entre o locador e o locatário, e as particularidade que englobam este tipo de contrato. Atualmente, o legislador retirou a locação da orbita da livre concorrência, tentando restabelecer o equilíbrio entre as partes. Embora haja restrições à liberdade das partes e compensação jurídica, a locação é geradora de direito de crédito e não de direitos reais.

Diante do exposto, Gomes (2002) afirma que o contrato de locação foi envenenado pela política de proteção legislativa aos fracos, circunstância esta que modifica o conteúdo tradicional do contrato, tento em vista que há a perda da natureza de transitoriedade.

2.2 A história do direito contratual

O contrato eclode da realidade social, na proporção que os padrões progridem de acordo com as mudanças da sociedade. A começar do momento histórico do surgimento do homem há prenúncios da existência do contrato em seu estado mais privativo, onde entre o conjunto de seres humanos alojados em clãs se observa uma conduta com regras de convívio, onde relações comerciais eram efetuadas num procedimento de trocas dos mais diversos produtos, incluindo, embora de forma tácita, direitos e deveres (RIZZARDO, 2009).

Ainda de acordo com Rizzardo (2009, p. 7) os ensinamentos de Fernandes, a respeito das primeiras relações contratuais: “As primeiras permutas, de objetos por objetos, frutas, animais, utensílios e tudo mais que o homem conseguiu realizar, remontam, a história do direito, a época muito distante.”

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2017) não se é possível estabelecer um momento específico do surgimento dos contratos. Entretanto, a doutrina examinou um período em que a sistematização jurídica passou a ser mais notória. Assim, conforme esclarece os autores, o aporte para a origem do contrato foi por intermédio do movimento iluminista francês, em que fundara a vontade racional do homem como o centro do universo, asseverando a valoração da força normativa do

contrato levada até o limite pela celebração do *pacta sun servanda*.

De acordo com Rizzardo (2009) a máxima *pacta sun servanda* significa que os contratos devem ser cumpridos pelo mesmo motivo que a lei precisa ser cumprida. Deste modo, nos últimos cinquenta anos, com o surgimento da atividade industrial, o mercado de consumo e o progresso tecnológico, a ideia *do pacto sun* servanda começou a perder forças, configurando-se como uma regra inadequada entre os contratantes.

Assim dispõe Nalin (2002, p. 109)

> O homem contratante acabou, no final do século passado e início do presente, por se deparar com uma situação inusitada, qual seja, a da despersonalização das relações contratuais, em função de uma preponderante massificação, voltada ao escoamento, em larga escala, do que se produzia nas recém-criadas indústrias.

Nesse aspecto, com o passar do tempo o contrato sofreu modificações, adequando-se a sociedade em que formava, onde o credor passou a perder o poder, experienciando a intervenção do legislador e a possível revisão pelo Poder Judiciário.

De acordo com Coelho (2007), até o ano de 1991, no Brasil, o direito privado dos contratos era dividido em dois regimes jurídicos, em um polo; o civil, em que se aplicava os contratos particulares (exceto os contratos de trabalho); e, em outro polo, o comercial, ligado aos contratos do comércio.

Com o surgimento do Código de Defesa do Consumidor, a Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, foi estabelecido um novo regime dos contratos derivados da relação de consumo entre fornecedor e consumidor, utilizando a legislação de proteção aos consumidores.

O Código Civil de 2002, regulamentou os contratos no Título V – Dos contratos em Geral, subdividindo-se em dois Capítulos, sendo eles o Capítulo I – Das Disposições Gerais e Capítulo II – Da Extinção do Contrato. Tais capítulos são esquematizados em seções, que abordam sobre temas gerais dos contratos e Título VI – Das Várias Espécies de Contratos, subdividido em vinte capítulos e seções, onde tratam sobre os Contratos em Espécie.

2.3 Conceito de contratos

A seguir, será tratado o conceito de contrato, e em seguida sua classificação,

no qual é de extrema importância para a compreensão e a definição da obrigação dos contratantes.

O contrato é considerado a mais habitual e importante fonte de obrigação. A sua definição é antiga, pois surgiu quando as pessoas começaram a se relacionar, convivendo em sociedade.

Segundo Azevedo (2002) o conceito de contrato como sendo a manifestação de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir uma relação jurídica de direitos e obrigações, de caráter patrimonial. De acordo com este doutrinador também esclarece que pode haver contratos que não contenham caráter patrimonial, porém, para o direito contratual, deve-se observar o contrato em sentido estrito, nas relações jurídicas de caráter econômico.

Nesse sentido, Coelho (2007, p. 18) discorre que “o contrato é o resultado do encontro de vontades dos contratantes e produz seus efeitos jurídicos (cria, modifica ou extingue direitos ou obrigações) em função dessa convergência”.

Assim, o contrato é um negócio estabelecido por duas ou mais vontades, com embasamento no ordenamento jurídico em que as partes estabelecem obrigações de acordo com seus interesses. Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2017), o contrato é um negócio jurídico no qual as partes contratantes, limitam-se pelo princípio da função social e da boa-fé, formalizando suas próprias vontades. Desta forma, conceitua-se o contrato como um ato, acordo ou negócio jurídico, envolvendo duas ou mais vontades, por consentimento mutual, sempre em concordância com o ordenamento jurídico, objetivando à regulamentação do interesse entre as partes contratantes, visam alcançar, proteger, alterar, transferir, preservar ou extinguir direitos.

Conforme os preceitos de Carlos Roberto Gonçalves (2008, p. 02): “O contrato é uma espécie de negócio jurídico que depende, para a sua formação, da participação de pelo menos duas partes. É, portanto, negócio jurídico bilateral ou plurilateral.”

Seguindo o mesmo aspecto Carlos Roberto Gonçalves (2008, p. 02):

> [...] o fundamento ético do contrato é a vontade humana, desde que atue na conformidade da ordem jurídica. Seu habitat é a ordem legal. Seu efeito, a criação de direitos e de obrigações. O contrato é, pois, “um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos.

Acarreta-se dizer que o contrato, de modo geral, corresponde com a vontade

de dois ou mais indivíduos, objetivando o efeito jurídico almejado, legitimado pelo ordenamento jurídico.

2.4 Elementos constitutivos e requisitos essenciais

Aos negócios jurídicos, para que haja a produção dos efeitos estimados pelas partes, é necessário levar em consideração o preenchimento de alguns requisitos para a sua validade. A despeito destes requisitos, quando é valido gera os efeitos estimados pelas partes. Entretanto, quando o negócio jurídico se entende como inválido não produz os efeitos esperados, sendo considerado nulo ou anulável.

Nesse aspecto, os contratos estabelecem dois principais elementos para a sua criação, denominados de estrutural e funcional. Entendendo-se por elemento estrutural que para a sua constituição, é necessário a junção de duas ou mais vontades, de forma contraposta.

No denominado elemento funcional é necessário que os interesses contrapostos sejam compatíveis entre si, pretendendo a modificação, constituição e extinção da relação jurídica.

O Código Civil Brasileiro versa em seu artigo 104 os requisitos de validade aos negócios jurídicos:

> Art. 104 – A validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – Objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.

Deste modo, para um melhor entendimento, os doutrinadores dividiram os requisitos essenciais em subjetivos, objetivos e formais. Os requisitos subjetivos são apresentados pela manifestação de duas ou mais vontades, por ser o contrato uma relação jurídica bilateral ou plurilateral; pela faculdade das partes em praticar atos na vida civil; pela competência específica para contratar, assim como pelo acordo, devendo ser espontâneo e livre entre as partes contratantes. O contrato nasce a partir do mútuo acordo entre as partes contratantes em relação a natureza contratual e a sua existência, bem como o objeto a ser contratado devendo estar desprendido de vícios na concessão.

Em que pese os requisitos objetivos, estes dispõem sobre o objeto contratado, tendo grande relevância no que concerne à validade e eficácia do contrato. Adiante, o objeto deve ser lícito, respeitando os critérios legais, da moral, dos princípios que

englobam o ordenamento jurídico e os bons costumes.

Deve-se levar em consideração a viabilidade física e jurídica do objeto em contrato, não podendo contrapor as leis naturais. É essencial que o objeto também tenha uma definição, seja certo ou determinado, devendo constar no contrato as suas especificações quanto à qualidade, gênero e espécie. Por último, ainda que não esteja expressamente em lei, deve conter algum valor econômico.

Quanto aos requisitos formais, a regra é que seja consensual, devendo as partes contratantes serem livres para escolher a melhor forma de celebrar o contrato. Entretanto, se a lei determinar de outra forma, obrigatoriamente as partes contratantes deveram seguir o que for regido, havendo a imprescindibilidade das formalidades.

2.5 Os tipos de locação regulados pela Lei 8.245/1991

A Lei do Inquilinato nº 8.245 de 1991 trata de alguns tipos de locações e suas designações, todos eles diversos e cada um com direitos próprios.

2.5.1 As Locações Residenciais

A locação residencial tem como fundamento o seu propósito, isto é, a habitação de pessoas. De acordo com o doutrinador Rizzardo (2009), residência é o local onde o indivíduo fica corriqueiramente, mesmo que sem o pensamento de permanecer sempre nele. Seu fundamento principal é a habitualidade.

Os imóveis que têm por finalidade a moradia são classificados como locação residencial, sendo assegurados ao locatário maior estabilidade, levando-se em consideração que a lei fixa um prazo mínimo de 30 (trinta) meses, onde o locador não poderá reaver o imóvel no decurso da vigência contratual. Porém, caso o locatário tenha a intensão de reincidir o contrato, obrigatoriamente terá que pagar a multa pactuada.

A locação residencial é subdividida em três espécies de categoria, sendo elas a locação residencial, locação não residencial e locação para temporada, subordinando cada uma a um regime diferenciado.

Sobre a locação residencial, a probabilidade de se impetrar a denúncia vazia foi ampliada, assim dispõe o artigo 46 da lei 8245/1991. Partindo desse ponto, o legislador apreendeu-se em tratar de disposições especiais para essa modalidade,

buscando a todo o momento equilibrar o vínculo jurídica, especialmente para garantir a moradia da família e esquiva-se de excessos abusivos do locador. Veja-se:

> Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.
> § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.
> § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

A Lei 8245/1991 criou uma maior estabilidade aos locatários, dando-lhe um prazo mínimo de 30 (trinta) meses ao locador para os contratos escritos e lhes concedendo, quando finalizado o prazo, a resolução do contrato, sem aviso ou notificação (JUNQUEIRA, 2003).

Sob o mesmo ponto de vista Leano e Lanza (2006, p. 81)

> Interessante se faz tal observação, uma vez que o locador pode dar findo o contrato decorridos, trinta meses se o contrato foi ajustado por este tempo, sem necessitar de argumentação ou justificativa maior; e o locatário pode dar por prorrogada a locação por prazo indeterminado, se permanecer no imóvel por mais de trinta dias após o fim do prazo avençado. Entretanto, nesse último caso, o legislador confere ao locador a possibilidade de denunciar a locação, a qualquer tempo, desde que observado o prazo de trinta dias para o locatário desocupar o imóvel.

Com o fim do prazo do contrato, há a explicita evidência do fim da relação obrigacional entre as partes, não havendo a necessidade da notificação para que o inquilino desocupe o imóvel, já que é sua obrigação entregá-lo. Com base nisso, a não devolução do imóvel ao locador, leva o locatário a ser encarado como detentor de má-fé, surgindo o direito do locador de promover a retirada do inquilino por intermédio de provocação do Poder Judiciário, sem que seja necessário a notificação prévia, por meio da ação de despejo por denúncia vazia.

Analisa-se que o artigo 46 determina requisitos para que exista a chamada denúncia vazia. São condições legais que o contrato possua prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses e que o locatário não devolva o imóvel no lapso de 30 (trinta) dias.

É necessário frisar que assim como o locador, o locatário também precisa observar o prazo estabelecido e a contiguidade do seu vencimento.

A ação de despejo deve ser composta logo após o término desse prazo de

notificação, senão, perderá esta eficácia. Aceita-se que a ação deva ser oferecida nos30 (trinta) dias decorrentes ao prazo da notificação. Por conseguinte, com o término do prazo determinado, o locador tem o prazo de trinta dias para ingressar com ação de despejo. Esgotado esse prazo, o locador fica obrigado a notificar (VENOSA 2007).

A inação das partes acarreta a interpretação contratual presumida por lei, em outras palavras, conjectura-se concedido o contrato no qual os contratantes permanecem-se inertes quando dispõem o dever de se manifestar. A falta de manifestação é interpretada como a vontade das partes de permanecerem com aquele vínculo jurídico, levando-se em conta a prorrogação do contrato de locação por tempo indeterminado, sustentando-se todas as condições e termos contratuais firmados anteriormente (GUILHERME, 2017).

Em conformidade com isso, o legislador procurou um maior desempenho para as locações residenciais transformando-a menos demagógica para as partes, e quando se trata de denúncia vazia, a probabilidade da mesma em qualquer locação residencial por escrito, com prazo igual ou maior que 30 (trinta) meses. Assim, é na intenção de que os locadores optarão por este prazo, uma vez que com um prazo inferior estarão subordinados às restrições contidas no artigo 47 da Lei 8.245/1991, ou seja, a denúncia justificada (VENOSA, 2003). Analisando o art. 47 da lei, se verifica que:

> Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:
> I - Nos casos do art. 9º;
> II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;
> III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;
> IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;
> V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.
> § 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:
> a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver

> retomado o imóvel anteriormente;
> b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.
> § 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

A Lei 8.245/1991 reveste de grande possibilidade de denúncia vazia ou denuncia imotivada, é nesse aspecto que no atual ordenamento jurídico brasileiro há uma maior possibilidade, com uma ampla dinâmica e menos demagógica tanto para o mercado imobiliário quanto para a crise habitacional com ligação às novas locações, que se adaptam ao novo sistema. Agora, quando as locações forem feitas antes da vigência da nova lei, serão disciplinadas nas disposições transitórias que estão elencadas nos artigos 77 e 78 da mencionada lei (VENOSA, 2006)

Deocleciano Torrieri Guimarães (2004, p. 240) conceitua a denúncia vazia da seguinte forma:

> Denúncia Vazia – imotivada, não exige justificativas para a retomada do imóvel locado, nas locações com prazo de locação indeterminado. O proprietário pode fazer uso da denúncia vazia e o inquilino dispõe de 6 meses para desocupar o imóvel, podendo ser despejado se recusar. Se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias após a resolução do prazo contratual, sem oposição do locador, presume-se prorrogado a locação por prazo indeterminado. Apesar disso, o locador poderá renunciar ao contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 dias para desocupação.

A denúncia vazia só será possível quando preenchidos os requisitos explanados nos artigos anteriores da Lei. Tratando-se de um contrato por tempo indeterminado por prorrogação e sendo superior a 30 (trinta) meses, o locador é detentor do poder de denunciar o contrato e retomar o imóvel para si na forma dos artigos anteriores.

É de ser relevado que a denúncia vazia acontecerá em todos os tipos de locações por escrito, com o prazo de 30 (trinta) meses sendo prazo igual ou maior, entretanto, é preferível que o locador firme o contrato com esse prazo, e, na hipótese de o prazo ser menor, será submetido às denúncias cheias previstas no artigo 47 da Lei, ou esperar a vigência ininterrupta da locação por mais 5 (cinco) anos (VENOSA, 2006).

Cumpre a observância nesse aspecto que em observância ao artigo 47 da Lei do Inquilinato, é predominante que os casos em que o locador não terá como reaver

seu imóvel imotivadamente, quer dizer, só será capaz denunciar o contrato desde que se incida em um dos motivos estabelecidos em seus incisos, que será a chamada ação por despejo por denúncia cheia. Analisa-se que a substituição da vontade das partes pela vontade da Lei, em outras palavras, vontade do bem-estar público, quando estabelece que os contratos de locação inferiores a 30 (trinta) meses ou verbais detêm a sua prorrogação de modo automático sem que haja interferência dos contratantes.

De acordo com o entendimento do doutrinador Acquaviva (2004), é admissível nas locações residenciais a denúncia obrigatoriamente motivada da locação do imóvel, entretanto, é vedada a estas, a denúncia vazia, que vem a ser a denúncia imotivada da locação.

Quando se trata em locação residencial de um modo geral, o locador poderá retomar seu imóvel em justa causa realizando a denúncia vazia, quando se tratando de contratos por escritos e com o prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses. E nos casos em que o contrato residencial tiver o prazo menor que 30 (trinta) meses, se prorrogará automaticamente por um prazo indeterminado, apenas podendo ser retomado a justa causa, com a devida prévia notificação.

2.5.2 As Locações não residenciais

A intenção do imóvel a ser locado não é a residência, e sim uma destinação comercial, tendo como locatários pessoas físicas ou jurídicas, sem nenhuma distinção.

A locação não residencial trata-se daquela que não é direcionada para moradia, e sim aos profissionais liberais, sociedades, sindicatos, comercio ou indústria, dentre outros, também são destinadas às pessoas jurídicas ainda que seja para residência de seus diretores, gerentes, empregados, dentre outros.

De acordo com o doutrinador Rizzardo (2009), os imóveis não residenciais, no que lhe diz respeito, é o prédio que não tem destinação à moradia habitual do indivíduo, de seus familiares ou dependentes. O objetivo, na maior parte, é para a utilização comercial ou industrial. Arnaldo Rizzardo (2009, p. 483), classifica as categorias dos prédios tidos como não residenciais da seguinte forma:

> a) O construído para indústria, comércio, supermercados, organizações de vendas, prestação de serviços em geral e para serviços religiosos;

> b) Aquele que compreende as salas, os andares, pavimentos, as casas e os edifícios para atividades profissionais, comerciais, industriais, ou de serviços, etc.;
> c) Os terrenos urbanos para circo, parque de diversões, quermesses, exposições, publicidade, propaganda, comícios, *campings, shows* artísticos, teatro ao ar livre, esporte, garagem e estacionamento.

Também existe a locação para escritório comercial e de representação, além das demais espécies citadas, além das locações para corretagem, turismo, agenciamento, advocacia, contabilidade, publicidade, consultórios médicos etc.

A Lei do Inquilinato nº 8.245/1991 dispõe da locação não residencial em seu artigo 51 sendo analisada da seguinte forma:

> **Art. 51.** Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
> I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
> II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
> III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.
> § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.
> § 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.
> § 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.
> § 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.
> § 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Conforme as disposições do artigo 51, resta claro que os contratos não residenciais estarão protegidos pela possibilidade renovação do contrato, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos nos incisos do mencionado artigo.

Na renovação contratual sempre existirá um novo contrato, com o mesmo

intuito e os mesmos sujeitos, sendo atualizado o valor da locação. Observa-se que o objeto do contrato da renovação não se prolonga no tempo, necessitando-se elaborar um novo contrato. Tal evento acorrerá por convenção entre os contratantes ou pela via judicial por intermédio da ação renovatória (GUILHERME, 2017).

O doutrinador Venosa (2006, p. 231) entende do seguinte modo:

> O objeto da renovação é o contrato em vigência. Não havendo direito a renovação se não houver contrato escrito. Do mesmo modo, não pode ser renovado compulsoriamente o contrato que vige por prazo indeterminado.

De acordo com o §5º do art. 51, quando não for cabível a renovação de forma consensual, é possibilitado a interposição da ação renovatória pelo locatário no prazo decadencial, ou seja, o prazo correrá independentemente de motivos externos, e seu fim é inexorável, sendo o prazo de no máximo 1 (um) ano e no mínimo 6 (seis) meses, anteriores a data final da vigência contratual.

Em se tratando dos contratos de locação não residenciais que possui prazo determinado não necessitam da antecipada notificação ao locatário para informá-lo de seu término, levando-se em conta que isto já era de conhecimento de ambas as partes contratantes. Sendo estes, conhecedores dos seus direitos e obrigações, não existindo a necessidade de notificação por qualquer meio. Nesse aspecto, dispõe o artigo 56 da Lei do Inquilinato:

> **Art. 56.** Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.
> Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Observa-se, portanto, que com o termino do prazo e o locatário permanecendo no imóvel sem qualquer oposição do locador, o contrato terá prorrogação, nos mesmos moldes já pactuados, passando por seguinte a ser por prazo indeterminado, e caso o locador pretenda retomar o imóvel, terá que propor denúncia por escrito, e viabilizando ao locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel.

2.5.3 Das locações para temporadas

Nomeia-se como locação para temporada, aquelas destinadas à residência temporária do locatário, para a prática de todos os casos estabelecidos no art. 48 a 50 da Lei 8.245/1991 veja-se:

> **Art. 48.** Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.
> Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Assim como conceitua Diniz (1999), o contrato de locação para temporada, se um imóvel for alugado, sendo ele mobiliado ou não, por prazo que não extrapole 3 (três) meses, para servir de residência temporária ao locatário, seja para férias, descanso, estudos, tratamento de saúde, dentre outros, ou até mesmo para a realização de obras no imóvel, classificar-se-á a figura da locação para temporada. O prazo determinado por lei é um período razoável para que o inquilino cumpra o propósito para o qual alugou o imóvel, sendo que, ultrapassando o prazo, a locação automaticamente será prorrogada por tempo indeterminado, equiparando-se a locação residencial comum.

Por se tratar de uma locação por temporada, o locador tem a capacidade de cobrar por antecipado o aluguel e os encargos da locação, assim como tem a faculdade de exigir uma das garantias locatícias para eventuais danos ao imóvel e aos bens que o guarnecem além de permitir que se constitua algumas das modalidades de garantia previstas no art. 37 da Lei de Inquilinato, levando-se em conta que o inquilino, na maioria das vezes, turista, poderá abandonar o imóvel, deixando de efetuar o pagamento do aluguel, de má-fé ou dolosamente, lesando o locador (DINIZ, 1999) Assim estabelece o art. 49:

> **Art. 49.** O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato

Em que se pese o prazo de vigência, este terá que ser determinado, e não superior a 3 (três) meses, e, caso esgotado o prazo e o locatário permanecer no imóvel, sem objeção do locador, o contrato de locação por temporada automaticamente passará a ser por prazo indeterminado, e o locador só poderá denunciar o contrato após decorrido o prazo de 30 (trinta) meses, contados do início do contrato ou nas hipóteses elencadas no artigo 47, conforme dispõe o artigo 50 da Lei do Inquilinato:

> **Art. 50**. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos
> Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art.47.

Por fim, não se pode confundir o fim do contrato com o fim da locação do imóvel, pois, em se tratando do fim do contrato, este poderá ser prorrogável por tempo indeterminado, permanecendo as cláusulas anteriormente pactuadas, continuando a relação de locação durante o tempo em que o locatário permanecer no imóvel.

2.6 O Aluguel

Um dos principais elementos do contrato de locação é a remuneração perante o uso e gozo do imóvel locado. A Seção III, Capítulo I, da Lei do Inquilinato trata sobre o aluguel decorrente da locação. E o aluguel pode ser conceituado como sendo a retribuição de uma do locatário para o locador, por lhe atribuir o uso e gozo de coisa não fungível. Ou seja, o aluguel consiste em ser à compensação pelo uso de uma coisa não fungível (GUILHERME, 2017).

Conforme o disposto no artigo 17 da Lei do Inquilinato:

> **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.

O valor do aluguel é acordado livremente entre os contratantes, conforme

dispõe o artigo 17 da Lei do Inquilinato, prevalecendo assim a lei da procura e da oferta, resultante da autonomia da vontade entre as partes. A lei de contratar é assim, mais uma vez consagrada quando acordado que é de livre negociação das partes a fixação do aluguel. E conforme previsão no art. 18 da Lei, é lícito as partes em comum acordo, estabelecerem um novo valor do aluguel, assim como inserirem ou modificarem a cláusula de reajuste.

Argumenta Venosa (2004, p. 140) acerca do aluguel no contrato de locação:

> O preço, aluguel ou aluguer é essencial neste contrato. Mais comum que seja fixado em dinheiro e pago periodicamente, por sema, mês, bimestre, etc. Nada impede que seja pago de uma só vez por todo o período da locação, bem como seja constituído de outra espécie que não dinheiro, mas sempre redutível a um valor. O aluguel é devido durante o tempo em que a coisa estiver à disposição do locatário, ainda que dela não se utilize.

Existem dois impedimentos a respeito da fixação do aluguel, sendo que a lei predomina a vedação contra a rejeição a moeda nacional quando estabelece que é inaceitável que seja imposto o valor do aluguel com moeda estrangeira. A Lei também veda a fixação do valor baseado oscilação cambial ou o salário mínimo, com o intuito de proteger o valor combinado entre as partes e para que não haja custos contratuais excessivos.

O parágrafo único do artigo 17 da Lei de Inquilinato visa a proteção ao locatário em face do locador, no sentindo de que, deverá usar-se de índices oficiais ou critérios de reajustes estabelecidos na legislação, sendo proibido a ele reajustá-lo ao seu arbítrio.

Não havendo concordância entre os contratantes quanto ao reajuste do aluguel, decorrido o período de três anos da vigência contratual, ambos poderão ingressar com a revisão judicial provocando o Judiciário para que o aluguel seja judicialmente reajustado ao preço do mercado, conforme previsão do art. 19 (GUILHERME, 2017).

2.7 As garantias locatícias

Com o intuito de garantir o cumprimento das obrigações acerca do contrato de locação, a lei apresenta três espécies de garantias em que o locador poderá requerer do locatário: caução, fiança e seguro de fiança locatícia. A seção VII da Lei do

Inquilinato dispõe das garantias locatícias.

Deste modo, dispõe o art. 37 da Lei do Inquilinato:

> **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.
> Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

A caução consiste em uma espécie de garantia real, que procura proteger e complementar a carência patrimonial do inquilino. Pode reincidir sobre bens móveis e imóveis, por intermédio do penhor, da hipoteca ou da anticrese, na devida ordem. Também são considerados como modos de caução os títulos de crédito ou ações, bem como o depósito efetuado em dinheiro. Tais garantias possuem o objetivo de proteger o locador ao cumprimento efetivo de todas as obrigações tratadas pelo locatário até o certo momento do a cumprimento de todas elas, visto que, de outro modo, conseguirá o locador despontá-las a título de solução obrigacional (VALE e GUILHERME, 2017).

A fiança consiste em ser uma forma de segurança atribuída pelo afiançado, que traz um terceiro indivíduo, para a relação jurídica por meio de um contrato acessório ao contrato de locação, este denominado de fiador. A fiança possui uma natureza jurídica de caução pessoal ou garantia fidejussória (GUILHERME, 2017).

Em se tratando de fiança, o seu contrato pode ser executado em caso de descumprimento, sempre, observando ao benefício de ordem, de modo que o locador terá que perseguir os bens do devedor principal, neste caso, o locatário, até sua exaustão, para só então tentar solucionar pelo patrimônio do fiador.

É importante ressalvar que tal benefício é renunciável, e por esse motivo e para maior seguridade do locador, tornou-se corriqueiro nos contratos de locação, em que ocorre a fixação de solidariedade entre locador e fiador, sendo viável acioná-los altivamente de ordem (GUILHERME, 2017).

De acordo com os ensinamentos do doutrinador Santos (2004), quanto ao seguro de fiança locatícia, trata-se essa garantia de um contrato de seguro, em que uma das partes, sendo ela a seguradora, se obriga para com a outra parte, o locador, mediante o pagamento de uma compensação a indenizá-lo de eventual prejuízo

consequente de riscos futuros, com previsão no contrato.

Assim, como dispõe o art. 39, tendo sofrido alterações pela Lei 12.112/09, a garantia atribuída no contrato de locação se prolonga até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que prorrogado por prazo indeterminado.

Conforme o artigo 40 da Lei, o locador tem a possibilidade de exigir um novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia nos demais casos a seguir:

> **Art. 40**. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:
> I - morte do fiador;
> II - Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
> II - Ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
> III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
> IV - Exoneração do fiador;
> V - Prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
> VI - Desaparecimento dos bens móveis;
> VII - desapropriação ou alienação do imóvel.
> VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
> IX - Liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
> X - Prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
> 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)

Assim, as garantias visam o devido cumprimento do contrato de locação, assegurando o locador de eventual inadimplemento do locatário. Enfatiza-se que é proibido, sob pena de nulidade, a ocorrência de mais de uma das garantias no mesmo contrato de locação.

3. DA AÇÃO DE DESPEJO

A ação de despejo é a ação com caráter possessório, em virtude de que não detêm como fundamento o esbulho ou turbação da posse, visto que ela é resultante de ato lícito, proveniente de ato jurídico perfeito assegurado pela Carta Magna, sendo capaz apenas ser desfeito pelas hipóteses em que define a lei.

A finalidade da ação de despejo, tem como objetivo da ação, o desenlace da relação *ex lacato*, e seu objetivo emergencial é a desocupação do imóvel, que poderá ser concedido rapidamente mediante medida liminar.

O artigo 5º da Lei do Inquilinato estabelece que “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

Desta forma, para que ocorra o fim da locação é necessário que haja a extinção do contrato para a retomado do imóvel pelo locador. Nesse sentido, Fux (2008, p. 41) trata que:

> .A ação de despejo tem como finalidade precípua a rescisão da locação com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário. É assim, preponderantemente, uma ação pessoal, porque calcada em vínculo contratual e não em direito real. Tem natureza constitutiva, produzindo a sentença que a acolhe efeitos ex tunc; vale dizer, desconstitui o vínculo a partir da sentença que a acolhe.

Desta forma, ao pedir que o inquilino desocupe o imóvel na inicial, pede-se diretamente ou indiretamente, a extinção do contrato de locação, por intermédio da ação de despejo (PACHECO, 2000).

A ação de despejo se apresenta como única forma adequada para se requerer a desocupação do imóvel livremente do fundamento que possibilitou o término da locação, não levando-se em consideração se o contrato de locação era por tempo determinado ou indeterminado, ou se o desvinculo locatício se deu por conta da falta de cumprimento por parte do locatário (GUILHERME, 2017).

A ação de despejo possui rito ordinário, e é regulada pelo Código de Processo Civil, e seus recursos interpostos possuem apenas efeito devolutivo.

3.1 Do procedimento da ação

O procedimento ordinário é seguido pela ação de despejo, de modo que admite a acumulação de ações para funcionalidade superior, e segue procedimentos relevantes e descentralizadas (FUX, 2008).

Segundo Diniz (2008) a ação de despejo tem etapas que pertencem a todas que tem rito ordinário, as quais são: postulatória, saneamento, instrutória e decisória. A petição inicial precisa corresponder a todas as condições do art. 282 e 283 do Código de Processo Civil, sob pena de ser acatada como incapaz.

Sendo assim, quando é disposto no art. 5º da Lei nº. 8.245/1991 seja qual for o embasamento pela consumação da locação o procedimento a ser usado é o despejo para a retoma do imóvel, é admitido que em situação de denúncia é precisa ser iniciado com a constatação desta por intermédio de notificação antecedente, por escrito, com , com veracidade, assunto, recebimento e data, e rigorosamente documentados (PACHECO, 2000).

3.2 Os significados do termo "despejo”

Pacheco (2000, p. 460) assinala que “na Lei 8.245/1991, como, aliás, já transcorria nas leis antecedentes, o termo “despejo” tem, segundo o caso, o significado de: a) ato material de remoção obrigatória do inquilino e seus bens do imóvel; b) ação de despejo”.

Segundo Sidou (1997) sendo assim, o despejo é a desocupação forçosa do imóvel o qual foi alugado, onde a decisão é determinada judicialmente. Para Aoli (2009) no art. 65 da Lei do Inquilinato é disposto que ao fim do prazo assinado para que o imóvel seja desocupado, desde sua nata de notificação, será feito o desespero, se preciso com utilização de força ou arrombamento.

Dessa maneira, o despejo, é quando o locatário é expulso mediante ação judicial quando o mesmo se nega a entregar o imóvel ao proprietário.

Em seguida, tem-se a classificação das ações no entendimento de Souza (2002), com o intuito de evitar conceitos ultrapassados dos demais doutrinadores.

a) Pela natureza da tutela jurisdicional

Procura-se a mudança da relação jurídica que existe entre as partes na ação de despejo, o que faz com que exista um vínculo entre o autor e o réu por intermédio do contrato de locação até o trânsito em julgado da sentença. Assim, é possibilitado diversas dilações probatórias, para que sejam demonstrados os fatores que possam constituir, extinguir ou modificar seus direitos (SOUZA, 2002).

b) Quanto ao objeto reclamado

No que diz respeito ao objeto requerido, as ações podem ser mobiliárias ou imobiliárias, e pelo fato de terem como objeto a restituição do imóvel a ação de despejo pertence ao grupo dos bens imobiliários (SOUZA, 2002).

c) Quanto ao fim da ação

Quanto ao término da ação, podem ser reipersecutórias, penais e mistas. As ações de despejo classificam-se em reipersecutórias, assim, com a extinção do contrato de locação existe a retomada da posse do imóvel (SOUZA, 2002).

d) Quanto à natureza do direito em litígio

O pretendido na ação de despejo é a extinção do contrato de locação, seja o motivo pela qual o locador esteja interessado em reaver o seu imóvel de volta, seja porque o locatário não cumpriu com algumas das obrigações contidas no contrato, ou simplesmente pelo fato de ter findado o prazo de vigência disposto no contrato. (SOUZA, 2002).

Por ser uma ação pessoal, a ação de despejo possui alguns aspectos específicos. Assim, não há a necessidade que os conjugues, tanto o locados quanto o locatário façam parte da relação processual, podendo ingressarem de forma autônoma do regime de bens (SOUZA, 2002).

Relevante a competência, o artigo 58, inciso II da Lei de Inquilinato dispõe que “é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato”.

É importante observar que o que trata a ação de despejo não é a posse em si, são as circunstâncias que autorizam a extinção do contrato de locação. Desta forma, o pedido de restituição do imóvel está contido implicitamente, sendo um resultado da extinção contratual (SOUZA, 2002).

3.3 Classificação das ações de despejo de acordo com a lei n° 8345/91

Existem diversos critérios usados por doutrinadores para a classificação das ações de despejo. O doutrinador Theodoro Júnior (2003) expõe que diversas são as

qualificações doutrinárias das ações, entretanto, revestidas de preconceitos civilísticos que merecem ser afastados frente ao estágio moderno dos estudos processualistas ao nosso tempo.

As ações de despejo podem ser por descumprimento de cláusula contratual, para retomada imotivada (denúncia vazia) ou motivada (previsto em lei), ou por falta de pagamento que é o objeto do nosso estudo.

3.4 A ação de despejo por falta de pagamento

A finalidade da ação de despejo por falta de pagamento é ajustar o descumprimento obrigacional por parte do locatário, seja pela ausência no pagamento da locação verdadeiramente dito, bem como pelo inadimplemento de qualquer outra obrigação acessória, conjunta ou individualmente. Neste aspecto, a lei não diverge a maneira nem quais os valores que acarretarão o ingresso da ação de despejo, muito pelo contrário, a lei abrange todas as hipóteses de inadimplemento (GUILHERME, 2017).

Se a ação de despejo estiver unicamente fundada na falta de pagamento, o procedimento a ser observado será o procedimento especial, dispostos nos artigos 62 e subsequentes da Lei do Inquilinato.

A ação de despejo possui o condão apenas de extinguir a relação *ex lacato*. Sendo assim, o pedido de despejo não possui o poder de cobrar os aluguéis vencidos ou que ainda vencerão. Entretanto, a nova legislação, com a intenção de aliviar o Poder Judiciário e aclamar o princípio da economia processual e da não multiplicação de processo, permite que no cerne da ação de despejo decorram as devidas cobranças dos valores não cumpridos, assim como os valores que vencerão, de modo a reduzir a quantidade de processos. Deste modo, ambas as tutelas poderão ser introduzidas no bojo do mesmo processo (GUILHERME, 2017).

A ação de despejo pode ser impetrada no dia subsequente ao da data fixada para o pagamento. A partir dessa data o Locatário já se encontra em inadimplemento e será responsável por todos os encargos contratuais ocasionados da mora. É importante frisar que, nos casos que não tenham previsão contratual para o prazo da exigibilidade das mensalidades locatícias, a lei prevê que o pagamento poderá acontecer até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao vencimento.

Ademais, quitando integralmente os valores dos aluguéis em juízo, a locação

permanecerá como se nada houvesse acontecido e o pagamento dos demais aluguéis será feito no mesmo local em que eram efetuados anteriormente. O pagamento do aluguel é uma obrigação do locatário, nada oponente, não existia previsão de desocupar o imóvel perante permissão de liminar na ação de despejo por ausência de pagamento de aluguel e encargos.

Não se deve esquecer que é possível, até mesmo, que a ação de despejo tenha como alicerce somente a carência de pagamento de encargos, como as despesas ordinárias de condomínio e os impostos, mesmo que o aluguel tenha sido pago (JUNIOR, 1998).

Como é de conhecimento, ante a pletora de feitos que avilta o Poder Judiciário, as ações de despejo geralmente delongam mais do que seria admissível e, no decorrer todo o seu trâmite, pelo menos em primeiro grau, em motivo da possibilidade de execução provisória, o locador perde o justo pagamento pela utilização do imóvel. As implicações desta constatação muitas vezes são infaustas, principalmente quando o locador necessita recursos sustento e de sua família, proposição muito corriqueira. Isto posto, a distorção foi em partes consertada. Espécie de mora para sua ocorrência**:**

> A tese das suposições de acontecimentos ou não da mora é matéria de direito material em efeito do que remetemos o leitor a essa doutrina (JUNIOR, 1998).

Assenta somente avultar que a mora aqui tratada é *ex re*.

Dessa forma, nos termos dos arts. 394 e 397 do Código Civil, o vencimento sem o devido pagamento satisfatório, por si só, já põe o locatário na categoria de atrasado, involuntariamente de notificação ou aviso.

3.5 Despejo por ausência de pagamento em locações residenciais

A intenção da ação de despejo por inadimplência de pagamento é caracterizar o descumprimento das obrigações pelo locatário, sendo pelo pagamento do valor da locação, como também pela falta de pagamento de qualquer que seja os outros encargos acessórios em conjunto ou de maneira individual. A lei não difere a forma nem quais valores possibilitarão o ingresso da ação de despejo, ao contrário, a lei compreende toda as proposições de inadimplemento.

O pedido de despejo sozinho, não tem o condão de cobrar os aluguéis que estão em aberto ou os que irão vencer. Em verdade, tem a finalidade de apenas extinguir a relação *ex locato*, no entanto a nova legislação tem como intenção aliviar

o poder judiciário e considerar o princípio da economia processual e da não multiplicação de processos, permite a acumulação de ritos e admire que na disposição da ação de despejo aconteçam as atinentes cobranças dos valores inadimplidos, como também dos valores que estão a vencer, de maneira a diminuir a quantidade de processos.

Sendo assim, as duas tutelas podem ser seguidas na capacidade do mesmo processo. De acordo com o que foi apresentado, valor da causa precisa corresponder a doze meses de aluguel.

Em situações de ação de despejo por inadimplência de pagamento, há uma grande inovação englobada na nova lei, que é a chance de o locador solicitar em juízo a liminar para desocupar o imóvel em 15 dias. A limitar é quando ocorrem em caráter imediato sem que seja preciso ouvir a outra parte, sendo assim, o locatário.

As condições para a permissão dessa desocupação liminar são as consequentes cumulativamente: a) o locador necessitará apresentar uma caução, sendo assim, realizar um depósito em juízo no valor análogo a 3 meses de aluguel; b) em situações em análise, a razão dessa ação de despejo será a ausência do pagamento de aluguel e adicionais da locação nos seus atinentes vencimentos; c) se não existir no contrato de locação as garantias postas pela lei, ou em existindo tais garantias, elas forem extintas por qualquer razão. As garantias prevenidas em lei são: a caução; a fiança; o seguro de fiança locatícia ou a cessão de quotas de fundo de investimentos

A Lei do inquilinato vigorante escolheu por regular de maneira mais aberta os processos provenientes da locação predial nos arts. 58 ss. Se aplica assessoriamente

o CPC. Como princípios totais, entre outros, é estabelecido que os processos não se adormecem nas férias forenses e que as citações e notificações podem ser executadas por carta e, tratando-se de pessoa jurídica ou empresa individual, por meio de telex ou fac-símile, além das configurações processuais ordinárias (JUNIOR, 2015).

Nas ações de despejo, em pagamento de aluguel e acessórios, os recursos não irão ter implicação suspensiva. Pode a sentença ser adimplida involuntariamente da intercessão de apelação.

Na ação de despejo a ação permite executar provisoriamente perante a prestação de caução em conformidade com o art. 64. A Lei modificou ao permitir, em certas circunstâncias na ação de despejo, concessão de liminar para desocupar, sem

audiência da parte contrária (art. 59, § 1 º). A Lei nº 12.112/2009 colocou outras possibilidades de liminar de desocupação. A situação de maior reclamação é a hipótese de ação de despejo por conta do inadimplemento de pagamento (VENOSA, 2013).

Dessa forma, o inciso IX do § 1 º celebra:

> “a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 3 7, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

3.6 Vencimento somente dos encargos autoriza o despejo?

O *caput* do art. 62 da Lei 8.245/1991 abarca na possibilidade de despejo por falta de pagamento o inadimplemento de compulsões atinentes ao aluguel temporário, às alterações de aluguéis ou somente os acessórios da locação, como é a situação do condomínio e dos impostos, estes derradeiros nas hipóteses de que prevenidos no contrato. Cabe analisar que essa possibilidade, contida pela Lei 12.112/2009, anteviu aquilo que desde o início os tribunais aceitavam.

Assim, a ação para arrecadar os acessórios da locação não pagos necessitará ser acertada com o mesmo artifício e decorrências da ação de despejo por ausência de pagamento, ainda que somente os encargos tenham vencido, algum deles, sem o imprescindível pagamento (IPTUs, despesas de condomínio, boletos de água, energia etc.) (JUNIOR, 2015).

Nessa perspectiva, seguindo o ensinamento de Sylvio Capanema (2017) também será possível solicitar a ação de despejo ainda que jazam os aluguéis em dia, referindo-se a mora, excepcionalmente, aos encargos da locação. Dessa forma é que será cabível a ação de despejo, se estiver o locatário em atraso de pagamento de impostos ou outros encargos os quais sejam decorrentes da locação, legal ou contratualmente exigível, sendo insignificante objurgar que o aluguel está em dia.

Não discordando, temos as anotações ao art. 62, da Lei 8.245/1991, de Carlos Rocha de Barros (1997) É compreendido como acessório todos os encargos de natureza pecuniária a qual se atribuía ao locatário não somente o aluguel, como taxas e impostos. Pode ser ajuizado contra o inquilino a ação de despejo por falta de pagamento, mesmo que o aluguel esteja em dia, se os encargos estiverem em atraso.

3.7 Depósito em conta do locador credor

Um assunto muito polêmico é tratar sobre o depósito na conta do locador, se assim não se acordou no contrato.

A par da discussão, compreende-se que o depósito na conta do locador só autoriza o locatário se: Estiver augurado no contrato; se, for permitido pelo locador; não acontecer manifestação do locador que, adotando ciência, eleva o valor que foi feito deposito.

É que a mora é caracterizada, segundo o art. 394, do código civil, não somente pela falta de pagamento, mas pelo pagamento realizado em outro local ou maneira, que não convencional (SCAVONE, 2006).

Extraordinário ressalvar que o depósito, mesmo que seja aceito, não poderá ser feito em valores menores aos que são devidamente acertados.

Caso isso aconteça, pode ocorrer o despejo pela diferença descontadas os valores as quais foram depositados.

3.8 Cumulação de pedidos – Despejo e cobrança

A lei permite de forma expressa a ação de cobrança de aluguéis locupletamento com a ação de despejo. Exige, uma pretensão é baseada na anulação do vínculo por conta do inadimplemento da obrigação, e a outra pretensão, precisamente, no contentamento dessa mesma obrigação.

Se o locador não acumular demanda, pode, depois cobrar por meio de ação própria - execução ou ação de cobrança pelo rito ordinário ou sumário), os valores precisados. Primeiramente precisará esperar para saber se o locatário desempenhou a capacidade de purgação da mora que lhe é concedida (JUNIOR, 2015).

A cumulação transcorre da lei e, confere ao credor título executivo judicial, da qual a impugnação é limitada, o que acha apoio no art. 785 do Código de Processo Civil, que entrega a ação de conhecimento ao credor, ainda que disponha de título executivo extrajudicial, como é a situação.

3.9 Discriminação dos valores

Presente no inciso I do art. 62, determina a apresentação de planilha

caracterizada com o débito, o que constitui pronunciar que os valores de aluguel, multas, juros, acessórios e concernentes acréscimos, precisam vir desmembrados e delineados no corpo da inicial ou em planilha a ela anexa.

O recibo de aluguel não fazer parte da inicial. Contudo aqueles alusivos aos acessórios (impostos, taxas, condomínio etc.) necessitam doutrinar o pedido (JUNIOR, 2015).

Percebemos que não se faz imprescindível a quitação desses recibos para permitir a cobrança. É que esses valores são pertinentes em virtude do contrato de locação, pelo locatário ao locador. O locador é quem precisa, a exemplo, as despesas de condomínio e IPTU, ao condomínio e ao Poder Público Municipal.

3.10 Argumentação de insuficiência do depósito

O autor, avisado do depósito, nos termos do inciso III, pode declarar que a oferta não é integral.

A lei não produziu prazo para a contestação. Dessa forma, deve ser levada a efeito em cinco dias da intimação, a teor do que dispõe o art. 218, § 3º, do Código de Processo Civil. É necessário notar que a carência de depósito a que acena a lei não é atinente às quantias descritas na inicial, mas de parcelas que acabaram vencendo depois da propositura da ação, que não fazem parte da necessária discriminação da inicial.

O despejo ocorrerá se o valor inferior for depositado. Sendo assim, caso o réu não concorde com o valor não pode apenas depositar para purgar a mora. Nessa situação, precisa contestar a ação, fazendo o depósito do que acredita ser devido, se não tiver razão irá sofrer despejo. O valor indevido depositado implicará na precisão de julgamento do processo com ação de despejo pelo valor da diferença ou do que não foi depositado. Dessa forma, além do inquilino depositar o valor errado, deve efetuar o pagamento dos demais aluguéis que forem vencendo ao longo do processo, em juízo, até a prolação da sentença (JUNIOR, 2015).

3.11 Parcelas a vencer

Como comentado, as parcelas que estão a vencer, irão ser depositados de forma tempestivas no decorrer da ação, existindo a contestação ou pedido para

complementação.

Ao não atender essa regra, irá implicar no antecipado julgamento da lide, dos termos do art. 355, I, do código de Processo civil. Após a sentença, os depósitos não são mais aceitos, precisando o réu, efetuar o pagamento ao locador- autor, diretamente, pelos valores incontroversos, perante pena de incidir em mora (JUNIOR, 2015).

3.12 Execução dos aluguéis antes do despejo

O inciso VI, do art. 62, da Lei 8.245/1991 permite o cumprimento do valor dos aluguéis independente do despejo. Dessa forma, a execução dos alugueis pode ter início antes do imóvel ser desocupado, mesmo na situação de procedência de dois pedidos (despejo e cobrança) (JUNIOR, 2015).

3.13 Da ação de despejo por falta de pagamento com pedido liminar do artigo 59 da Lei 8.245/1991

Ao entrar com aludida ação, o locador confirma em juízo que não almeja mais nutrir o vínculo locatício em decorrência da inadimplência do locatário. Dessa forma, é pedida a extinção dos prejuízos gerados ao locador com a devolução do imóvel e a coerente resolução do contrato de locação.

Em situações de falta de pagamento do locatário referente ao aluguel e demais encargos da locação, a Lei 8.245/1991 , aprova em seu art. 59, § 1º, IX a concessão de liminar para evacuação do imóvel, em 15 (quinze) dias, independente da audiência da parte contrária e desde que apresentada a caução no valor equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel.

Assim que realizados os requisitos, é concedida a limitar *inaudita* altera *pars*, e o locatário mencionado a desocupar o imóvel em 15 dias, perante pena de despejo compulsório. De acordo com alguns juristas, essa apresenta-se como a extraordinária possibilidade para conceder liminar em ação de despejo por inadimplência de pagamento.

3.14 Das normas do novo código de processo civil e suas sugestões diretas nas ações de despejo por falta de pagamento

O novo código de processo civil, sem qualquer dúvida causou modificações

muito importantes ao âmbito jurídico, abrangendo até mesmo ações de despejo por inadimplência de pagamento, os quais se regulamentam pela lei 8.245/1991 , , eis que previne em seu artigo 1.046, § 2o, que continuam em eficácia as disposições especiais dos procedimentos acondicionados em outras leis, aos quais irá se aplicar de forma supletiva este Código.

Segundo se verifica no presente dispositivo legal, o Código de Processo Civil será aposto aos procedimentos acondicionados pelas leis especiais de maneira supletiva, na deficiência de norma que disciplina o caso concreto, sendo assim, nas lacunas das referidas normas.

Assim, abraçando os artigos 79 da Lei 8.245/1991 e 1.046 § 2º do CPC 2016, é possível ter a possibilidade de aplicar de forma suplementar das normas comprimidas no código de processo civil, que acontecerá, quando a despeito da lei especial disciplinar o instituto processual, ela não significar completa.

Isto posto, as modificações do CPC foram realizadas buscando maior velocidade tão precisa aos que apresentaram direitos violados.

Agilidade que, pode ser adquirida até mesmo por maneiras que não sejam precisamente aquelas apresentadas na lei, como se remove, do texto do novo art. 277 do aludido código, *in verbis*: “Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade”.

3.15 Da tutela de evidência e da aplicabilidade nas ações de despejo por falta de pagamento

Avaliando o Código de Processo Civil de 1973, é plausível notar que, embora da tutela de evidência não estar categoricamente regulamentada, ela está fincada em determinados dispositivos, como a exemplo: no artigo 273, no que tange a antecipação de tutela e nos art. 333 e 334, no que se alude ao ônus da prova e as ocorrências que não pendem de prova, visto que, em todos eles é verificada a precisão de comprovar evidência do direito.

Dessa maneira, o legislador, examinando a relevância da evidência para o processo, versou de regulamentá-la, mudando-a em uma tutela que atualmente está antecipada no artigo 311 do Código de Processo Civil que assim produz:

> **Art. 311.** A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do

> processo, quando:
> **I** - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;
> **II** - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;
> **III** - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;
> **IV** - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos
> constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.
> **Parágrafo único**. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente

É possível notar que a tutela de evidência parece ser esboçada para uma ação de despejo por falta de pagamento, visto que a ausência de pagamento, que é a extraordinária condição de uma ação de despejo por inadimplência de pagamento, é uma classe de evidência e fazer jus a ser tutelada mesmo se o contrato estiver aprovisionado das garantias previstas no artigo 37 da Lei 8.245/1991 . Nesta oportunidade, não existe o que falar em incompatibilidade no uso da tutela de evidência em ações de despejo por inadimplência de pagamento por não ser esta norma abrangida pela lei especial que regulamenta esse tipo de ação, eis que, conforme amplamente narrado, a própria lei 8.245/1991 , em seu artigo 79 autoriza a aplicação do código penal civil no que ela for exclusa, assim como motiva o § 2 o do artigo 1.046 do CPC.

Avaliando a letra da lei, se constata que o direito evidente é o que se ampara por si só, exonerando a dilação probatória ou por meio de prova documental irrefutável do direito alegado pela parte.

De acordo com o Ministro Luiz Fux, existem situações de evidência também quando se nota que os fatos são claros, incontestáveis, confessos em outros processos – e todo aquele comprovado por prova emprestada ou antecipada eficaz (FUX,1996).

Assim, na tutela de evidencia não é preciso que se comprove do *periculum in mora* e do *Fumus boni iuris*, satisfaz somente que o direito da parte seja claro para que seja possível evocar a tutela.

Caso é que a aludida tutela é uma das amplas inovações do Código de Processo Civil de 2015 e, se empregada pelas partes e pelo Judiciário de forma

apropriada, irá trazer muitas benfeitorias aos processos, caso confirmados os direitos líquidos e certos e os pedidos incontestáveis se podem extinguir muitos processos que irão ser ponderados depressa, aliviando a Justiça Brasileira.

4. CONCLUSÃO

Introduziu-se no sistema processual do Brasil em 1991, a lei nº 8.245, a qual tem a incumbência de produzir garantias superiores aos locatários, os quais enfrentavam enormes problemas, bem como parar melhorar a prestação jurisdicional.

A ação de despejo é usada em situações onde o locador deseja recobrar o imóvel, involuntariamente do motivo que pôs conclusão ao contrato de locação. Em outras expressões, é por meio da ação de despejo que o locador cumpre seu direito material subjetivo que é recuperar o imóvel.

O locatário tem seus deveres explicitados, como o pagamento correto do aluguel nas datas pré-definidas, bem como pagamento de todos os encargos da locação. A não obediência das requisições, até mesmo, pode provocar finalização do contrato de aluguel, para tal, o locador precisará valer-se da ação de despejo. Com tal instrumento será crível concluir o contrato de aluguel e ter o bem de volta.

Por esse motivo, a presente pesquisa teve como basilar intenção tratar a respeito da ação e despejo no contrato de locação residencial por inadimplência de pagamento.

Conclui-se portanto diante o presente estudo que as modificações advindas da Lei 1.112/2009 buscaram melhorar a lei, principalmente tendo em vista que da Lei nº 8245/1991 até o projeto de lei passaram-se 15 anos, foi preciso aperfeiçoar as regras de direito processual, sendo, no entanto, as mais relevantes comprimidas nas regras processuais melhorando as compreensões jurisprudenciais acumulada no decorrer de anos.

Por fim, este estudo não teve como objetivo esgotar o tema objeto da pesquisa mas sim ajudar com discussões sobre o tema no aclaramento de que a Lei 1.112/2009 somente revogou a Lei nº 8245/1991 ajustando o texto da norma ao que já tinha abrandado na doutrina e jurisprudência, e servir de inspiração para novas pesquisas sobre o tema.

REFERÊNCIAS

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. **Dicionário Jurídico Brasileiro Acquaviva**. 12. Ed. São Paulo: Jurídica Brasileira, 2004.

ADRIANO, Barreto Espíndola Santos. **Os princípios que regem a relação locatícia**. Acesso em < https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/os-principios-que-regem-a-relacao-locaticia/ > em 10 de out de 2019.

AOLI Tecnologia Web. **Dicionário**. Disponível em:<http://www.aoli. combr/dicionarios .aspx?palavra=Despejo%20 do%20Im%C3%B3vel> . Acesso em: 20 mar. 2019.

ARAÚJO Júnior, Gediel Claudino**. Prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças. 8. ed., rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2018.

ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Manual de prática de locação**: lei do inquilinato anotada : questões práticas : modelos / Gediel Claudino de Araujo Júnior. 3. ed. São Paulo : Atlas, 2013.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos Inominados ou Atípicos**. São Paulo: Bushatsky, 2002.

BRASIL. **LEI 8.245** de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm >. Acesso em: 4 mar. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3.

COSTA, Dilvanir José da. Os quatro regimes da locação de imóveis. 1.ed. São Paulo: Sugestões Literárias S.A, 1976.

DINIZ, Maria Helena. **As lacunas no Direito**. 5. Ed. São Paulo: Saraiva: 1999. Ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada: lei n. 8.245, de 18- 10-1991**. 9. ed., rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2008.

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

GAGLIANO, Pablo Stolze e FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil: Contratos: Teoria Geral. Vol. 4, 13ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze, e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil:** Contratos São Paulo : Saraiva, 2006.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** 4. ed., São Paulo: Saraiva, 2008, v. III.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentarios à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Barueri, SP: Manole, 2017.

GUIMARÃES, Deoclecino Torrieri. (org). **Dicionário Técnico Jurídico**, 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Redeel, 2004.

JUNIOR, José Osório de Azevedo, **Compromisso de compra e venda**, 4ª ed., São Paulo: Malheiros, 1998.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira, **Manual Prático de Locação teoria e prática**. 2. Ed. Revista e atualizada. São Paulo: Juruá, 2003.

LEANO, Marcelo Luiz e LANZA, Raquel Dalla Costa. **Manual Prático de Locação**, São Paulo, Lawbook, 2006.

NALIN, Paulo Roberto**. Do contrato: Conceito Pós-Moderno – Em busca de Sua Formulação na Perspectiva Civil-Constitucional. Pensamento Jurídico**, Curitiba: Jaruá, 2002, v. II.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de processo civil e legislação extravagante**. 10. Ed. Ver., atual. E ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de despejo e Outras**. 11 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 10. ed.. vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil:** Contratos**.** 4. ed. 2002.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade**. 28.ed. vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2002.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 23. ed. rev. e atual. São Paulo, Saraiva. 2004. 2 v.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário jurídico: Academia brasileira de letras jurídicas**.4. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano:** direito e processo. Rio de Janeiro: Revista Forense, 2002.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. V 1.

VENOSA, Sílvio da Salvo**.** Direito Civil: **Contratos em espécie**. 2004.

_____ . **Direito civil: contratos em espécie.** 3.ed. São Paulo: Atlas, 2004.

_____ **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática: Lei8.245 de 18-10-1991, 8. Ed., 3. Reimpressão. São Paulo: Atlas, 2006.

_____ Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. São Paulo: Atlas, 2007.

WALD, Arnoldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro** – Obrigações e Contratos. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995. v. II