

Ações de despejo (por Falta de Pagamento e Ordinária) e o Novo Código de Processo Civil

Prof. ALESSANDRO SEGALLA
14/09/2015



1. Aspectos Gerais da Locação de Imóvel Urbano

1.1. Conceito: *É o contrato pelo qual um sujeito, denominado locador, transmite a outro, denominado locatário, o uso e gozo de imóvel urbano, por tempo determinado ou não, mediante remuneração.*

2. Fundamentos da Demanda

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

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

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. A Entrada em Vigor do NCPC

- “Art. 1.045. Este Código entra em vigor após decorrido 1 (um) ano da data de sua publicação oficial.
- **Quando ocorreu a sua publicação oficial?**
- “Este texto não substitui o publicado no DOU de 17.3.2015”
- **Há 3 correntes doutrinárias sobre a entrada em vigor:**

Ações de Despejo

3. A Entrada em Vigor do NCPC

- **Luiz Guilherme Marinoni, Sergio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:** entrará em vigor no dia 16 de março de 2016.
- **Guilherme Rizzo Amaral e Cassio Scarpinella Bueno:** o Código de Processo Civil entrará em vigor no dia 17 de março de 2016;
- **Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery, José Miguel Garcia Medina, Freddie Didier Jr. e Ronaldo Cramer:** entrará em vigor no dia 18 março de 2016

3. A Entrada em Vigor do NCPC

“Art. 1.046. Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a [Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973](#).

(...)

§ 2º Permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código.”

4. Do Procedimento (Desp. Falta de Pagamento)

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Ações de Despejo

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: [Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

Ações de Despejo

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Ações de Despejo

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)



Ações de Despejo

4.1. Do Procedimento (Ordinária de Despejo)

- **LI, Art. 59.** Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o **rito ordinário** (NCPC, Art. 318).
- **NCPC, Art. 318.** Aplica-se a todas as causas o **procedimento comum**, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei.
- **Parágrafo único.** O **procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais** e ao processo de execução.

5. Questões Práticas: Negócios Processuais

- Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.
- Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.

6. Questões Práticas: Calendarização

- Art. 191. De comum acordo, o juiz e as partes podem fixar calendário para a prática dos atos processuais, quando for o caso.
- § 1º O calendário vincula as partes e o juiz, e os prazos nele previstos somente serão modificados em casos excepcionais, devidamente justificados.
- § 2º Dispensa-se a intimação das partes para a prática de ato processual ou a realização de audiência cujas datas tiverem sido designadas no calendário.

7. Questões Práticas: Liminares – LI, Art. 59

- Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário (**NCPC, Art. 318**).
- § 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusive:
 - I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
 - II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

Ações de Despejo

- III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;
- IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;
- V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.
- VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009](#)

Ações de Despejo

- VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009](#)
- VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009](#)
- IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009](#)

Ações de Despejo

- § 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. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)
- NCPC, Art. 219. Na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis.
- Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se somente aos prazos processuais.

7.1. Questões Práticas: Liminares – NCPC, Arts. 303 e 304

•Art. 303. Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo.

•§ 1º Concedida a tutela antecipada a que se refere o caput deste artigo:

•I - o autor deverá aditar a petição inicial, com a complementação de sua argumentação, a juntada de novos documentos e a confirmação do pedido de tutela final, em 15 (quinze) dias ou em outro prazo maior que o juiz fixar;

•II - o réu será citado e intimado para a audiência de conciliação ou de mediação na forma do art. 334;

•III - não havendo autocomposição, o prazo para contestação será contado na forma do art. 335.

7.1. Questões Práticas: Liminares – NCPC, Arts. 303 e 304

- § 2º Não realizado o aditamento a que se refere o inciso I do § 1º deste artigo, o processo será extinto sem resolução do mérito.
- § 3º O aditamento a que se refere o inciso I do § 1º deste artigo dar-se-á nos mesmos autos, sem incidência de novas custas processuais.
- § 4º Na petição inicial a que se refere o caput deste artigo, o autor terá de indicar o valor da causa, que deve levar em consideração o pedido de tutela final.
- § 5º O autor indicará na petição inicial, ainda, que pretende valer-se do benefício previsto no caput deste artigo.
- § 6º Caso entenda que não há elementos para a concessão de tutela antecipada, o órgão jurisdicional determinará a emenda da petição inicial em até 5 (cinco) dias, sob pena de ser indeferida e de o processo ser extinto sem resolução de mérito.

7.2. Questões Práticas: Liminares – NCPC, Arts. 303 e 304

- Art. 304. A tutela antecipada, concedida nos termos do art. 303, torna-se estável se da decisão que a conceder não for interposto o respectivo recurso.
- § 1º No caso previsto no caput, o processo será extinto.
- § 2º Qualquer das partes poderá demandar a outra com o intuito de rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada estabilizada nos termos do caput.
- § 3º A tutela antecipada conservará seus efeitos enquanto não revista, reformada ou invalidada por decisão de mérito proferida na ação de que trata o § 2º.
- § 4º Qualquer das partes poderá requerer o desarquivamento dos autos em que foi concedida a medida, para instruir a petição inicial da ação a que se refere o § 2º, prevento o juízo em que a tutela antecipada foi concedida.

7.2. Questões Práticas: Liminares – NCPC, Arts. 303 e 304

- **§ 5º** O direito de rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada, previsto no **§ 2º** deste artigo, extingue-se após 2 (dois) anos, contados da ciência da decisão que extinguiu o processo, nos termos do **§ 1º**.
- **§ 6º** A decisão que concede a tutela não fará coisa julgada, mas a estabilidade dos respectivos efeitos só será afastada por decisão que a revir, reformar ou invalidar, proferida em ação ajuizada por uma das partes, nos termos do **§ 2º** deste artigo.

8. Questões Práticas: Mediação

- Art. 319. A petição inicial indicará:(...)
- VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.
- Art. 334. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência.
- I - se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual;
- II - quando não se admitir a autocomposição.
- § 5º O autor deverá indicar, na petição inicial, seu desinteresse na autocomposição, e o réu deverá fazê-lo, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência.(...)
- § 8º O não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado.

9. Questões Práticas: Prazo para Contestação

- Art. 335. O réu poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data:
 - I - da audiência de conciliação ou de mediação, ou da última sessão de conciliação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição;
 - II - do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação ou de mediação apresentado pelo réu, quando ocorrer a hipótese do art. 334, § 4º, inciso I;
 - III - prevista no art. 231, de acordo com o modo como foi feita a citação, nos demais casos.

10. Recorribilidade das Interlocutórias

- Art. 1.009. Da sentença cabe apelação.
- § 1º As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões.
- § 2º Se as questões referidas no § 1º forem suscitadas em contrarrazões, o recorrente será intimado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se a respeito delas.

10. Recorribilidade das Interlocutórias

- Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:
 - I - tutelas provisórias;
 - II - mérito do processo;
 - III - rejeição da alegação de convenção de arbitragem;
 - IV - incidente de desconsideração da personalidade jurídica;
 - V - rejeição do pedido de gratuidade da justiça ou acolhimento do pedido de sua revogação;
 - VI - exibição ou posse de documento ou coisa;
 - VII - exclusão de litisconsorte;

Ações de Despejo

- VIII - rejeição do pedido de limitação do litisconsórcio;
- IX - admissão ou inadmissão de intervenção de terceiros;
- X - concessão, modificação ou revogação do efeito suspensivo aos embargos à execução;
- XI - redistribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, § 1º;
- XII - (VETADO);
- XIII - outros casos expressamente referidos em lei.

11. Outra Questão

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.



Ações de Despejo

Obrigado!

segalla919@gmail.com

alessandro@segalla.adv.br

