

**AASP**

**AÇÃO DE DESPEJO POR  
FALTA DE PAGAMENTO**

Prof. Luís Eduardo Simardi Fernandes  
@LuisSimardi

## APRESENTAÇÃO DO TEMA

- - LEI 8245/91 – AS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES vêm regulados na Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).
- - ALCANCE DA LEI DO INQUILINATO – Locação de imóveis URBANOS.
- Exclusões (aplica-se Código Civil e Leis Especiais):
- A) IMOVÉIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, DOS ESTADOS, MUNICÍPIOS E SUAS AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES.
- B) VAGAS DE GARAGEM OU ESPAÇOS DE ESTACIONAMENTO
- C) ESPAÇOS DE PUBLICIDADES
- D) APART-HOTÉIS
- E) ARRENDAMENTO MERCANTIL

- IMÓVEL URBANO: COMO DEFINÍ-LO? Conforme sua DESTINAÇÃO ou LOCALIZAÇÃO?
- - MARIA HELENA DINIZ e GILDO DOS SANTOS defendem a posição majoritária, segundo a qual deve-se levar em conta a DESTINAÇÃO do imóvel, e não a sua localização.
- DESTINAÇÃO: SE O IMÓVEL DESTINAR-SE A QUALQUER FINALIDADE QUE NÃO A AGRÍCOLA (moradia, comércio, indústria, educação, etc), DEVE SER CONSIDERADO PRÉDIO URBANO, mesmo que situado em área rural. Se a destinação for agrícola ou agrária, deve ser considerado imóvel rural, mesmo que situado no perímetro urbano.
- AÇÕES LOCATÍCIAS E CPC: seus procedimentos são regulados na Lei do Inquilinato, nos artigos 58 e ss. Mas como CPC é lei geral em matéria processual, aplica-se subsidiariamente, naquilo que não se chocar com as disposições da Lei do Inquilinato.

## DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE AS AÇÕES NA LI- ART. 58

- TODAS AS AÇÕES: as disposições do art. 58 valem para todas as ações: despejo, consignação, revisional e renovatória.

II – FORO COMPETENTE: SITUAÇÃO DO IMÓVEL, salvo se outro tiver sido eleito no contrato.

III – VALOR DA CAUSA: 12 MESES DE ALUGUEL

- Nas ações locatícias, o valor da causa deve ser equivalente a 12 meses de aluguel.
- CONSIGNATÓRIA - STF 449: O VALOR DA CAUSA, NA CONSIGNATÓRIA DE ALUGUEL, CORRESPONDE A UMA ANUIDADE.
- E NA CUMULAÇÃO DO DESPEJO FALTA PAGTO COM COBRANÇA?

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1008069-98.2015.8.26.0609

PUBLIC 18/10/18

EMENTA: LOCAÇÃO COMERCIAL AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA PROCEDÊNCIA PRELIMINARES DEVIDAMENTE AFASTADAS PELA SENTENÇA VALOR DA CAUSA QUE, NA HIPÓTESE, CORRESPONDE A 12 ALUGUERES MAIS O VALOR PRETENDIDO NA COBRANÇA FIADORES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE SÃO PARTES LEGÍTIMAS PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE COBRANÇA MULTA MORATÓRIA E JUROS APLICADOS EM CONFORMIDADE COM AS ESTIPULAÇÕES CONTRATUAIS SENTENÇA MANTIDA. Apelação improvida.

- - **CPC PREVÊ EXPRESAMENTE A ATUAÇÃO DE OFÍCIO DO JUIZ NO CONTROLE DO VALOR DA CAUSA.**
- **CPC 292 § 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.**
- **Art. 293. O réu poderá impugnar, em preliminar da contestação, o valor atribuído à causa pelo autor, sob pena de preclusão, e o juiz decidirá a respeito, impondo, se for o caso, a complementação das custas.**

- IV – SE AUTORIZADO NO CONTRATO, CITAÇÃO, INTIMAÇÃO E NOTIFICAÇÃO POR AR, ou, se pessoa jurídica, por TELEX ou FAC-SÍMILE
- - CPC 247 MANTÉM CITAÇÃO PELO CORREIO COMO REGRA.
- V – RECURSOS CONTRA A SENTENÇA TÊM EFEITO APENAS DEVOLUTIVO
- - CONSEQUÊNCIA: POSSIBILIDADE DE O VENCEDOR FAZER A EXECUÇÃO PROVISÓRIA DO JULGADO.
- - POSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DO EFEITO SUSPENSIVO.

## EXECUÇÃO PROVISÓRIA

- POSSIBILIDADE de os ATOS EXECUTIVOS se iniciarem enquanto PENDENTE recurso interposto em face do TÍTULO EXECUTIVO, se foi recebido SEM EFEITO SUSPENSIVO.

- RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO EXEQUENTE (independe de CULPA ou DOLO): o EXEQUENTE É RESPONSÁVEL OBJETIVAMENTE pelos prejuízos causados ao Executado, na hipótese de PROVIMENTO DO RECURSO.



- **OBTENÇÃO DO EFEITO SUSPENSIVO**
- Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo.
- § 1º **Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente** após a sua publicação a sentença que:
  - (...)
  - § 2º Nos casos do § 1º, **o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença.**
  - § 3º **O pedido de concessão de efeito suspensivo** nas hipóteses do § 1º poderá ser formulado por requerimento dirigido ao:
    - I - **tribunal**, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame prevento para julgá-la;
    - II - **relator**, se já distribuída a apelação.
  - § 4º Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se o apelante demonstrar a **probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação.**

# AÇÕES DE DESPEJO

- OBJETIVO: AÇÃO PARA LOCADOR REAVER O IMÓVEL LOCADO. ART. 5º.: “SEJA QUAL FOR O FUNDAMENTO DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO, A AÇÃO DO LOCADOR PARA REAVER O IMÓVEL É A DE DESPEJO.”

- 59 §1º.: CONCESSÃO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO EM 15 DIAS, INDEPENDENTEMENTE DA OITIVA DO RÉU.

- REQUISITOS:

- A) CAUÇÃO de 3 meses de aluguel e

- B) OCORRÊNCIA de uma das 9 hipóteses previstas nos incisos do 59 §1º.

- CABE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA NA AÇÃO DE DESPEJO

- FALTA DE PAGAMENTO
- - IX – FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL OU ACESSÓRIOS, ESTANDO A LOCAÇÃO DESPROVIDA DE GARANTIA.
- - RAZÃO: RISCO AO LOCADOR PELA FALTA DE GARANTIA. MELHOR NÃO TER GARANTIA QUE UMA GARANTIA RUIM.
- - HIPÓTESE DO INCISO IX: LOCATÁRIO PODE EVITAR RESCISÃO, se dentro do prazo de 15 dias concedidos para desocupação efetuar depósito da importância total devida.

# CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

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 desconconsideração 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;

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 – conversão da ação individual em ação coletiva (VETADO);
  - XIII – outros casos expressamente referidos em lei.
- Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

## EFEITO SUSPENSIVO/ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do [art. 932, incisos III e IV](#), o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

II - ordenará a intimação do agravado pessoalmente, por carta com aviso de recebimento, quando não tiver procurador constituído, ou pelo Diário da Justiça ou por carta com aviso de recebimento dirigida ao seu advogado, para que responda no prazo de 15 (quinze) dias, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso;

III - determinará a intimação do Ministério Público, preferencialmente por meio eletrônico, quando for o caso de sua intervenção, para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.

- **SUBLOCATÁRIO:**
- - **DEVE SER CIENTIFICADO**, para que possa intervir no feito como assistente (simples).
- - **RAZÃO**: sublocatário tem interesse que locatário vença a ação de despejo.
- **Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.**
- **Art. 59 §2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.**
- - **LEGÍTIMO**: apenas o sublocatário legítimo precisa ser cientificado, pois se a sublocação era vedada, ele não tem interesse de intervir.

- TJSP
- Apelação 9205493-40.2008.8.26.0000
- COMARCA : SÃO PAULO
- J. 27.02.2012
  
- Locação de imóveis. Embargos de terceiro. Sublocatários ilegítimos. Petição inicial indeferida. Impossibilidade jurídica do pedido. Ação julgada extinta. Apelação. Renovação dos argumentos anteriores. **Alegada nulidade da sentença que decretou o despejo. Ausência de cientificação ou notificação dos apelantes nos autos da ação de despejo: Irrelevância. Sublocatários ilegítimos.** Inexistência de anuência do locador, como previsto no contrato de locação. Apelantes que devem sofrer os efeitos do decreto de despejo. Descabimento da proteção possessória. Sentença mantida. Recurso improvido.



# DA ASSISTÊNCIA

- CPC Art. 119. Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la.
- Parágrafo único. A assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre.

- DESFAZIMENTO DA LOCAÇÃO

- LI 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.

- 62: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
- DEFINIÇÃO: AÇÃO QUE TEM COMO FUNDAMENTO A FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS.
- Art. 23. O locatário é obrigado a:
- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

- CUMULAÇÃO DO DESPEJO COM COBRANÇA
- 62 I – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO do pedido de rescisão com o de cobrança de aluguéis.
- - CÁLCULO: inicial deve vir acompanhada com cálculo discriminado do débito. RAZÃO: permitir que o inquilino entenda e confira o que lhe é cobrado, podendo, ser for o caso e tiver interesse, purgar a mora.
- - FIADOR NO PÓLO PASSIVO: LI 62 I reformado deixa clara a legitimidade passiva DOS FIADORES para responderem pela COBRANÇA.

- CONTRATO ESCRITO – INTERESSE PARA CUMULAÇÃO DA COBRANÇA?
- Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
- III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;
- **VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;**

- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Apelação nº 0003839-98.2012.8.26.0394
- J. 22/03/2018
  
- **EMENTA: LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE FALTA AO CONTRATO A ASSINATURA DE DUAS TESTEMUNHAS, IMPOSSIBILITANDO A EXECUÇÃO. DESCABIMENTO. CONTRATO QUE NÃO PRECISA DESSAS ASSINATURAS PARA SE CARACTERIZAR COMO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÕES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO SEM A INDICAÇÃO DO SUPOSTO VALOR CORRETO INADMISSIBILIDADE DA IMPUGNAÇÃO GENÉRICA A RESPEITO DOS JUROS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA SENTENÇA MANTIDA.**

- INTERESSE PARA COBRANÇA
- - A) O CREDOR TERIA INTERESSE, POIS A CONDENAÇÃO RESOLVE EVENTUAIS DÚVIDAS SOBRE O MONTANTE DO DÉBITO E PERMITE QUE SE EXIJA O PRONTO CUMPRIMENTO, SEM PROPOSITURA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO;
- - B) NÃO HÁ PREJUÍZO AO DEVEDOR, QUE, NA AÇÃO DE COBRANÇA, TERÁ AMPLA POSSIBILIDADE DE OFERECER SUAS RAZÕES E DEFESAS.
- **NCPC Art. 785. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial.**

- Art. 62
- - II – PURGAÇÃO DA MORA: LOCATÁRIO E FIADOR PODEM EVITAR DESPEJO, depositando valor devido no prazo de 15 dias a contar da citação.
- ANTES de 2009, no prazo para contestação, REQUERIA AUTORIZAÇÃO para pagamento do débito. Devedor tinha o prazo de 15 dias após a intimação do deferimento da emenda.
- - III – COMPLEMENTAÇÃO: se locador alegar que depósito NÃO FOI INTEGRAL, locatário poderá complementá-lo, em 10 dias da ciência dessa manifestação;



- - IV – SE NÃO COMPLEMENTAR, PEDIDO DE RESCISÃO PROSSEGUIRÁ PELA DIFERENÇA, PODENDO AUTOR LEVANTAR A QUANTIA DEPOSITADA.
- - V – ALUGUÉIS VINCENDOS: os aluguéis que forem se vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos seus vencimentos, podendo locador levantá-los, se incontroversos;
- - VI – CUMULAÇÃO - EXECUÇÃO: se despejo for cumulado com cobrança de aluguéis, A EXECUÇÃO DESTES PODE SE INICIAR ANTES MESMO DA DESOCUPAÇÃO.
- VEDAÇÃO DE EMENDA DA MORA - § ÚNICO: não se admitirá nova emenda se o locatário já tiver usado essa faculdade nos 24 MESES IMEDIATAMENTE ANTERIORES À PROPOSITURA DA AÇÃO.

- EMENDA DA MORA E AÇÃO RENOVATÓRIA
- REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO RENOVATÓRIA – ART. 71.
  - I – INSTRUÍDA C/PROVA DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO 51.
  - (OU SEJA: I – CONTRATO ESCRITO E COM PRAZO DETERMINADO;
  - II – PRAZO MÍNIMO DO CONTRATO OU SOMA DE 5 ANOS; III – EXPLORAÇÃO DO MESMO RAMO POR 3 ANOS).
- **II – PROVA DO EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO**
  - - REQUISITO INAFASTÁVEL: A renovatória protege o fundo de comércio, mas NÃO PODE SER FONTE DE SUPLÍCIO PARA LOCADOR.
  - - CUMPRIMENTO DO CONTRATO: Ex. pagamento pontual dos alugueres e encargos, prêmio de seguro, conservação adequada do imóvel, etc.

- CUMPRIMENTO DO CONTRATO E EMENDA DA MORA
- - PRINCIPAL OBRIGAÇÃO – PAGAMENTO.
- - QUEM PURGOU A MORA NO CURSO DO CONTRATO PODE EXIGIR A RENOVAÇÃO? CUMPRIU FIELMENTE O CONTRATO? GILDO DOS SANTOS ENTENDE QUE NÃO: LI 62 autoriza purgação da mora, mas quem purga a mora não está cumprindo fielmente o contrato. MARIA HELENA E SILVIO RODRIGUES CONCORDAM. LUIZ FUX DISCORDA.
- - ENUNCIADO 14 2º. TACSP: “A EMENDA DA MORA EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, CONSTITUINDO EXERCÍCIO DE LEGÍTIMO DIREITO, NÃO DESCARACTERIZA O EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL”.

- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
- Apelação - 1075738-75.2017.8.26.0100
- PUBLIC 14/03/2018
- APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. Impontualidade da Autora/Locatário no pagamento de aluguéis. Descumprimento contratual que impede a renovação compulsória, independentemente da purgação da mora. Precedentes. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO.

- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
- Agravo de Instrumento n.º 2238622-77.2016.8.26.0000
  
- J. 10/07/2017
  
- LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL NÃO DECORRIDO. REQUISITOS PARA RENOVAÇÃO NÃO PREENCHIDOS. ART. 71 DA LEI 8.245/91. PEDIDO IMPROCEDENTE. Além dos requisitos genéricos, a renovatória exige para sua propositura o estrito cumprimento do contrato de locação. Inteligência do artigo 71, II da Lei de Locação. Locatária que incorreu em mora, dando ensejo à propositura de ação de despejo por falta de pagamento por realizar a destempo a quitação de aluguéis e encargos. Ausência de exato cumprimento do contrato em curso. Recurso provido para julgar improcedente o pedido de renovação do contrato de locação.

- - 63 – PROCEDÊNCIA E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL
- - **PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA:** 30 dias.  
**Ou 15 dias, se:**
  - a) entre CITAÇÃO e SENTENÇA tiver decorrido mais que 4 MESES;
  - b) despejo decretado com base no artigo 9º. I (MÚTUO ACORDO); II (INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL), **III (FALTA DE PAGTO)** e IV (REPAROS URGENTES) ou 46 §2º. (CONTRATO RESIDENCIAL PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO, TENDO HAVIDO DENÚNCIA PARA DESOCUPAÇÃO EM 30 DIAS).
- - §1º. e §2º.: tratam de SITUAÇÕES ESPECIAIS (escolas, hospitais repartições públicas, asilos, entidades religiosas), em que o prazo para desocupar será entre 6 meses e um ano.

# CAUÇÃO PARA EXECUÇÃO PROVISÓRIA

- - 64 §4º. EXECUÇÃO PROVISÓRIA DO DESPEJO - CAUÇÃO: a apelação da sentença que decreta o despejo não tem efeito suspensivo, podendo ser executada provisoriamente. Necessária caução (NEM SEMPRE).
- - VALOR: fixada pelo juiz entre 6 e 12 aluguéis.
- - E SE JUIZ NÃO FIXAR CAUÇÃO NA SENTENÇA? Poderá fixá-la no início da execução.
- - DESTINO DA CAUÇÃO: REFORMADA A SENTENÇA, valor reverte em favor do Réu, como INDENIZAÇÃO MÍNIMA DAS PERDAS E DANOS.

- DISPENSA DE CAUÇÃO
- - NÃO SERÁ EXIGIDA NOS CASOS DE DESPEJO POR:
  - - A) DESCUMPRIMENTO DE ACORDO;
  - - B) INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL,
  - - **C) FALTA DE PAGAMENTO E**
  - - D) REALIZAÇÃO DE REPAROS URGENTES DETERMINADOS PELO PODER PÚBLICO.



- - 65 – DESPEJO
- - NÃO DESOCUPAÇÃO: DESPEJO COMPULSÓRIO, com força policial e arrombamento, se necessário.
- - CONTAGEM DO PRAZO PARA DESOCUPAR: da efetiva notificação pessoal da parte para desocupar o imóvel.
- **Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.**
- **1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.**
- **2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.**

- - 66 - POSSIBILIDADE DE IMISSÃO NA POSSE
- - QUANDO? QUANDO O IMÓVEL FOR ABANDONADO APÓS AJUIZAMENTO DA AÇÃO, locador poderá imitir-se na posse do imóvel.
- Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.
-