

CRISTIANO CHAVES DE FARIAS

EDUARDO MADRUGA

Manual Prático  
DA **LOCAÇÃO**  
E DO **DESPEJO**



2024

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)



(Provisório)

## CAPÍTULO 2

### TEORIA GERAL DA AÇÃO DE DESPEJO: conhecimento para uma prática eficiente e efetiva

**Sumário:** 1. Processo e procedimento: a ação de despejo como técnica para uma tutela jurisdicional diferenciada; 2. O procedimento especial da ação de despejo como técnica adequada ao direito material e a inidoneidade de outras ações afins para a retomada da coisa; 3. A competência para processar e julgar a ação de despejo; 4. A capacidade processual, a legitimidade *ad causam* para o despejo e as suas múltiplas possibilidades; 5. O valor da causa na ação de despejo; 6. A assistência judiciária gratuita na ação de despejo e uma proposta de interpretação construtiva sobre o tema; 7. Tramitação ininterrupta das ações de despejo nas férias forenses e no recesso

judiciário e a suspensão dos prazos processuais; 8. A contagem dos prazos processuais nas ações de despejo e nas ações locatícias como um todo; 9. A tramitação prioritária da ação de despejo em favor de pessoas idosas e a (não) intervenção do Ministério Público; 10. Limites e possibilidades para a prática do direito de retenção por benfeitorias e acessões locatícias na ação de despejo; 11. Os negócios jurídicos processuais nas locações de imóveis urbanos e nas ações de despejo: cabimento, oportunidade e relevância; 12. A incomum intervenção fiscalizatória do Ministério Público na ação de despejo como fiscal da ordem jurídica (*custos juris*).

“Aceite uma ajuda do seu futuro amor pro aluguel;  
Devolva o Neruda que você me tomou e nunca leu;  
Eu bato o portão sem fazer alarde, eu levo a carteira de identidade;  
Uma saideira, muita saudade e a leve impressão de que já vou tarde”.

(Trocando em miúdos,  
de Chico Buarque de Hollanda e Francis Hime, 1978)<sup>1</sup>

## 1. PROCESSO E PROCEDIMENTO: A AÇÃO DE DESPEJO COMO TÉCNICA PARA UMA TUTELA JURISDICIONAL DIFERENCIADA

### 1.1. A ação de despejo como a tutela jurisdicional da locação de imóveis urbanos

Desde priscas eras, a *ação de despejo* (*actio decompulsoria*, como preferiam os romanos ou *eviction order*, na língua de Skakespeare) é vista como “o remédio específico das locações”, possuindo finalidade e procedimento próprios, razão pela qual “não se estende a outros casos de desocupação de imóveis que não sejam a título de locação”, como explica José da Silva Pacheco.<sup>2</sup>

O antigo Código de Processo Civil de São Paulo, da época em que cada estado detinha competência legislativa para matéria processual, em seu art. 1.049, definiu a ação de despejo como sendo a *retirada do locatário do imóvel, por via judicial, com o fim de restituir o prédio a quem de direito*.

1. Composta durante o triste período de ditadura militar, *Trocando em miúdos*, uma canção que descreve, a toda evidência, a dissolução de uma relação afetiva, foi censurada por tentativa de subversão. “Ao tomar conhecimento do motivo estapafúrdio da proibição, Chico Buarque teria dito aos advogados encarregados de lidar com a censura que não havia nenhum perigo de subversão, *já que a moça, embora tenha ficado com o livro* (de Pablo Neruda), *nunca chegou a lê-lo...*”, HOMEM, Wágner. *Chico Buarque: história de canções*, cit., p. 176-177.
2. PACHECO, José da Silva. *Tratado das locações, ações de despejo e outras*, cit., p. 85: “o fundamento da ação de despejo decorre do direito que assiste ao locador ou ao senhorio de reaver o prédio após a cessação do direito de uso”.

Pois bem, a ação de despejo, ou retomada, é a demanda promovida pelo locador para reaver o imóvel dado em locação urbana, resolvendo (= extinguindo) o negócio jurídico celebrado entre as partes. Pressupõe, por conseguinte, a existência de uma relação contratual locatícia, verbal ou escrita, sem a qual se torna inidônea.

Nas palavras certas de Luiz Fux, “a ação de despejo tem como finalidade precípua a rescisão da locação com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário. Trata-se de uma cumulação sucessiva *sui generis*, porque ao pedido de rescisão do vínculo segue-se o de devolução ou reintegração na posse do imóvel retomado. Pode-se mesmo afirmar que o pedido de restituição do bem é implícito na postulação genérica do despejo.”<sup>3</sup>

Ostenta absoluta autonomia finalística e procedimental em relação a outras demandas que, malgrado tenham o objetivo de obter a posse (contato físico) de um bem, não se baseiam em uma locação, como as ações possessórias, de imissão na posse, reivindicatória e desapropriatória, dentre outras. De fato, todas pretendem a expulsão de alguém para a entrega da coisa a outrem. Somente o despejo, no entanto, decorre de uma específica relação negocial, com a necessidade de retirada do inquilino por conta da desconstituição do contrato.

É, pois, uma *ação constitutiva negativa*, promovendo a rescisão negocial, nos casos elencados na legislação, dotada de força *executiva lato sensu*,<sup>4</sup> ostentando autoexecutoriedade, no sentido de alcançar a satisfação do credor (alugador) por medidas decorrentes de si mesma. Aliás, no contexto de busca de efetividade para o processo, ações providas de eficácia executiva *lato sensu* são de particular importância “para a tutela de direitos que não podem ser adequadamente tutelados através da via ressarcitória”, em razão da necessidade de que o ilícito determinante

---

3. FUX, Luiz. *Locações: processo e procedimento*, cit., p. 41.

4. Nas ações executivas, a efetivação do comando jurisdicional (*sanctio juris*) ocorre através de atos concretos (executórios) “tendentes a satisfazer a pretensão do credor”, como diz José Frederico Marques. Pretendem, em suma, “*uma atuação da vontade*” não atendida voluntariamente pelo devedor, MARQUES, José Frederico. *Instituições de Direito Processual Civil*, cit., p. 41.

(nesse caso, a não devolução voluntária do imóvel) seja “removido do modo mais rápido possível”, sem a necessidade de medidas de cumprimento de decisão, bastando “a prática de atos materiais declarados na sentença”, como antevê Luiz Guilherme Marinoni.<sup>5</sup>

Bem por isso, uma *ação de despejo* (exercício do direito constitucional à tutela jurisdicional) conduz o titular à obtenção de um *despejo* (ato material executivo de efetivação da prestação jurisdicional, com a retirada compulsória do inquilino).<sup>6</sup>

Procedimentalmente, é bem verdade que a legislação de regência (Lei nº 8.245/91, art. 59)<sup>7</sup> alude à submissão da ação de despejo ao procedimento comum. Apesar dessa expressa remissão da lei à aplicação das regras do procedimento comum, ordinário, a própria norma estabelece um regramento *especial*, próprio para esta demanda, tratando da competência, do sistema recursal, das comunicações processuais, da tramitação e do valor da causa, dentre outras matérias. Com isso, em análise técnica, o que se tem é um *procedimento especial*, extracodificado (previsto em norma extravagante), *com o uso subsidiário, residual das regras do procedimento comum*<sup>8</sup> ou, como prefere Sylvio Capanema de Souza, um “procedimento *híbrido*, que não é exatamente o ordinário”.<sup>9</sup>

De fato, as características próprias da locação (direito material) exigem uma tutela adequada para o instrumento de efetividade dos direitos correspondentes (direito processual). Em sendo assim, o uso das regras

---

5. MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela específica*, cit., p. 48-49. E acresce que, nas ações executivas *lato sensu*, como o despejo, “o que importa verificar é que o juiz está autorizado a determinar medidas de execução na própria sentença, o que torna desnecessária a ação de execução”.

6. Com base na legislação italiana, Francesco Carnelutti explica que “recebe o nome de despejo a *desocupação forçada* do imóvel por parte de quem o desfrute em virtude de uma relação jurídica pessoal”, CARNELUTTI, Francesco. *Instituições do Processo Civil*, cit., vol. III, p. 227.

7. Art. 59, Lei nº 8.245/91: “com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.”

8. “Não se tem, essencialmente, uma ação de rito comum, pois, além de previsto em legislação especial, contém características peculiares e marcantes que afastam a ação de despejo do rito comum, como os especiais casos de liminares”, LOURENÇO, Haroldo. *Comentários à Lei do Inquilinato*, cit., p. 328.

9. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*, cit., p. 301.

comuns de procedimento não se revela adequado para o objetivo pretendido no despejo, que não conseguiria ser adequadamente tutelado pela via ordinária. Bem andou, então, o legislador especial ao estabelecer regras específicas para a adequada tutela jurisdicional no caso de despejo.

A verdade é que a constatação da inefetividade do procedimento tradicional para a tutela de determinados direitos exige a reconstrução do conceito de prestação jurisdicional, qualificando-a como efetiva e adequada. Assim, com confessada inspiração italiana, o novo processo civil brasileiro incorporou a possibilidade de adequação procedimental, exatamente como ocorre na ação de despejo, podendo o julgador locatício incorporar outras medidas atípicas, como lhe permite a legislação (CPC, art. 139, IV), para “conceder tutela adequada”.<sup>10</sup>

Com estribo em um negócio jurídico locatício, a ação de despejo é, a mais não poder, uma demanda *pessoal*, não versando sobre direito real, mas acerca de uma situação obrigacional. O que se pretende é a rescisão contratual com a desocupação do bem. Não se trata de demanda persecutória da coisa em si. Assim, não exige a participação do cônjuge, ou companheiro, da parte – o que se impõe, tão só, nas ações reais imobiliárias e nas ações possessórias quando houver comosse, como reza o art. 73 do Código de Processo Civil.<sup>11</sup>

## **1.2. A ação de despejo como forma de acesso à justiça e de exercício do direito a uma tutela jurídica (célere, justa e eficaz) no âmbito locatício**

A partir da promessa realizada pelo constituinte (CF, art. 5º, XXXV),<sup>12</sup> reconhecendo como uma garantia constitucional o amplo acesso à

---

10. MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela específica*, cit., p. 40.

11. Art. 73, Código de Processo Civil: “o cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre *direito real imobiliário*, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens”.

12. Art. 5º, XXXV: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.”

justiça, foi consagrado entre nós o direito a uma *tutela jurisdicional qualificada*, justa, célere e eficaz.

Abandonando, assim, a feição formalista e burocrática ostentada por muito tempo, vislumbra-se, agora, um *processo civil de resultados*,<sup>13</sup> comprometido com a prestação jurisdicional e não com o cumprimento de rituais. Mais importante do que o cumprimento de formas e fórmulas sacramentais é canalizar energia para efetivar o direito material da parte, prestigiando o princípio da primazia das decisões de mérito, afinal de contas as partes têm direito à “solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa” (CPC, art. 4º).

Trata-se de um desdobramento da concepção *instrumental* de processo: é o meio de concretização do direito material e não um fim em si mesmo. Bem por isso, incumbe-lhe, na medida do possível, conforme a conhecida lição de Giuseppe Chiovenda:

“propiciar quanto for possível praticamente, a quem tenha um direito, tudo aquilo e exatamente aquilo que ele tenha direito de conseguir”.<sup>14</sup>

Bem por isso, conferindo uma compreensão prática à cláusula constitucional de inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV), chega-se à conclusão de que o *direito a um processo efetivo* integra o patrimônio do cidadão, conferindo o direito de exortar o Poder Judiciário e obter uma tutela jurisdicional justa, célere e eficaz. Obter, portanto, uma tutela efetiva dos direitos lesados ou ameaçados de lesão.<sup>15</sup>

---

13. A expressão é de DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, cit., p. 142: “diferente é o posicionamento moderno, agora girando em torno da ideia de *processo civil de resultados*, a qual, por sua vez, é uma projeção do *método instrumentalista* do processo. É indispensável ter a consciência de que, sendo todo o sistema processual voltado ao escopo de pacificar os litigantes, eliminando com justiça os conflitos que os envolvem, tanto maior e mais significativos serão os resultados do processo”.

14. CHIOVENDA, Giuseppe. *Instituições de Direito Processual Civil*, cit., p. 67.

15. LIMA, Francisco Gérson Marques de. *Fundamentos constitucionais do processo*, cit., p. 90: “há de se ter uma estrutura organizacional apta a tutelar justa e legitimamente as reivindicações dos indivíduos ou a tornar eficaz a tutela estatal”.

# A PRÁTICA PROCESSUAL DA AÇÃO DE DESPEJO: a prática do procedimento

**Sumário:** 1. Aspectos práticos da locação: a natureza da ação de despejo e a sua correlação com as demais ações locatícias; 2. A ação de despejo como um procedimento locatício: rito comum, especial ou híbrido?; 3. As diferentes modalidades (espécies) de Ações de Despejo; 4. O diferenciado e especial procedimento da ação de despejo por falta de pagamento; 5. Os conceitos de denúncia vazia (imotivada) e cheia (motivada) e os seus impactos na ação de despejo; 6. Aspectos fundamentais e diferenciados da petição inicial da ação de despejo; 7. A citação do demandado na ação de despejo e as suas peculiaridades; 8. As liminares e a tutela provisória genérica na ação de despejo: um regime aberto sem taxatividade;

9. O sistema multiportas: um novo olhar sobre a resolução de conflitos e uma proposta para designação de audiência especial de conciliação e mediação nas ações de despejo; 10. As variadas possibilidades de defesa na ação de despejo; 11. A produção antecipada de prova e a ata notarial como instrumentos probatórios idôneos para a ação de despejo; 12. As peculiaridades do sistema recursal nas ações de despejo; 13. O microsistema processual do cumprimento de decisões judiciais de despejo: uma análise humanizada sobre os prazos para a desocupação do imóvel sobre a execução forçada; 14. O abandono de imóvel e a sua configuração: o estreito limite entre o exercício legítimo da autotutela e o abuso do direito.



“Quando o oficial de justiça chegou lá na favela;  
E contra seu desejo entregou;  
Para seu Narciso um aviso;  
Pruma ordem de despejo assinada, seu doutor;  
Assim dizia a petição: dentro de dez dias  
quero a favela vazia e os barracos todos no chão;  
É uma ordem superior”.

(Beth Carvalho, *Despejo na favela*,  
de Adoniran Barbosa, 1969)

## 1. ASPECTOS PRÁTICOS DA LOCAÇÃO: A NATUREZA DA AÇÃO DE DESPEJO E A SUA CORRELAÇÃO COM AS DEMAIS AÇÕES LOCATÍCIAS

Sob o ponto de vista das espécies procedimentais cabíveis, a Lei nº8.245/91 enumera quatro modalidades de ações locatícias, com funções específicas e técnicas processuais próprias para as relações locatícias: *i*) ação de despejo; *ii*) ação revisional de contrato; *iii*) ação renovatória; *iv*) ação de consignação em pagamento.



As *ações locatícias* são, de um modo geral, *demandas de natureza pessoal*, e não reais, cujo embasamento (causa de pedir) reside em um vínculo contratual locatício estabelecido entre as partes, sem incursionar pelo específico e taxativo âmbito dos direitos reais. Nesse sentido, inclusive, vale atentar para o fato de que a locação de imóveis urbanos

não consta do expletivo (taxativo) rol dos direitos reais apresentado pelo art. 1.225 do Código Civil.<sup>1</sup> Não se trata, via de consequência, de uma relação jurídica de direito real,<sup>2</sup> mas de direito pessoal (obrigacional).

Com a mesma percepção, Sylvio Capanema de Souza<sup>3</sup> chega mesmo a disparar:

“Como já se disse, as ações de despejo são pessoais imobiliárias. Muitos a imaginariam uma ação possessória, na suposição, errônea, de que nela se discute a posse do imóvel. Ocorre que a recuperação da posse direta do imóvel não é a pretensão autoral, e sim a consequência da dissolução do contrato de locação, que é uma relação pessoal. O que busca o autor, na ação de despejo, é dissolver o contrato de locação, em virtude do qual se transferiu ao locatário a posse direta da coisa locada. Daí não ser obrigatório que a ação de despejo seja ajuizada no foro da situação do imóvel, admitindo-se outro, de eleição”.

O debate sobre esse enquadramento da relação locatícia não é de cunho teórico, influenciando de forma prática as partes da demanda, além dos meios de prova e dos efeitos jurídicos decorrentes da decisão judicial. Isto é, bem compreender essa distinção é fundamental para uma adequada condução do processo e para a correta aplicação do direito material envolvido.

Diferentemente de uma ação real, nas ações locatícias, em geral, o objeto cognitivo do processo diz respeito aos direitos decorrentes de um pacto contratual celebrado entre as partes. No processo, os interessados

- 
1. Art. 1.225, Código Civil: “são direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; XII – a concessão de direito real de uso; XIII – a laje; XIV – os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.”
  2. Destinando-se a operar em face de toda a coletividade, os direitos reais estão submetidos à taxatividade legal. “Portanto, inseridos em regime de ordem pública, os direitos reais são *numerus clausus*, de enumeração taxativa”, FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: Reais, cit., p. 39.
  3. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*, cit. p. 261.

debatem o cumprimento, ou não, das obrigações assumidas no contrato e impostas por lei (os chamados deveres anexos), através dos mais diversos meios de prova que demonstrem a quebra das obrigações entabuladas. Não se discute qualquer direito real.

Bem por isso, o art. 5º da Lei nº8.245/91 é de clareza solar ao proclamar: “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o *imóvel é a de despejo*”.

Dessa maneira, independentemente do pretexto que arremate o fim de um contrato locatício, a providência processual a ser adotada pelo locador para reaver a posse do imóvel deve ser a ação de despejo (*actio depulsoria*). Não há, pois, espaço para cogitar-se acerca de uma ação de reintegração de posse ou de qualquer outra ação cível, quando a causa de pedir da ação for uma *relação ex locato* de um bem imóvel urbano. A ação de despejo é um intrincado procedimento jurídico em que o locador de um imóvel, impulsionado pelo anseio de recobrar a posse que lhe é de direito, busca ver-se libertado do ônus de um inquilino ou ocupante que, afrontando os termos do contrato de locação, ousou perpetuar uma ocupação indevida, apegado à morada que há tempos chama de sua.

Vislumbrada a sua feição *pessoal*, e não real, acrescente-se, fazendo coro aos processualistas em maioria na literatura brasileira<sup>4</sup>, que o despejo possui uma *natureza preponderantemente desconstitutiva (desfazimento do vínculo locatício)*, e não condenatória. Em sendo assim, reconhecida a sua natureza constitutiva negativa, dela decorrem múltiplos efeitos executivos inerentes, ínsitos, tratados, verdadeiramente, como efeitos anexos da decisão, sem que isso importe em uma mutação de sua essência.

---

4. Nesse sentido, confira-se a interessante posição sustentada por Fredie Didier Junior: “a decisão que extingue uma relação jurídica locatícia, em razão, por exemplo, de uma denúncia vazia do locador, é constitutiva (extingue vínculo contratual), mas gera, indiscutivelmente, o direito de o autor-locador rever a coisa anteriormente locada. É o que acontece, é cediço, nas ações de despejo, comumente designadas como executivas lato sensu, mas que, de fato, são constitutivas que dão ensejo a futura atividade executiva em razão do surgimento do direito à devolução da coisa locada”, DIDIER JÚNIOR, Fredie. “Sentença constitutiva e execução forçada”, cit., p.75.

Em apertada síntese, percebida a sua natureza desconstitutiva não se nega uma multiplicidade de atividades executivas, em razão do desfazimento do negócio jurídico entabulado entre as partes.<sup>5</sup>

Por outra perspectiva, uma causa de pedir substanciada em um vínculo contratual distinto, tal como um contrato de comodato, de *leasing*, de locação de *outdoor*, de hospedagem, ou até mesmo um contrato atípico (*coworking*, *food-truck*), que careça do elemento central locatício para fins residenciais ou comerciais, não pode ser instrumentalizada através da via do despejo sob pena de inadequação da via processual eleita, hipótese que conduzirá a uma sentença terminativa, de extinção do processo sem resolução do mérito, em virtude da ausência de interesse de agir.

Na atual dinâmica e complexidade contratual, é certo que o operador do direito ao analisar um contrato, invariavelmente, percorre um labirinto de atipicidade, representado por uma infinidade de contratos atípicos e híbridos que se formam com DNA de outros contratos típicos somado a inovadoras perspectivas não regulamentadas. Sem perder de vista que nesse caminho de definição da categoria negocial respectiva são encontrados consolidados marcos de tipicidade, através de contratos típicos com legislação de referência e jurisprudência correlata, atuando como pontos de referência, ajudando a orientar o caminho da interpretação contratual.

Não raro, via de consequência, são detectadas zonas cinzentas na identificação do direito material (do tipo contratual) e essa dúvida razoável pode projetar efeitos na via processual escolhida. De nossa parte, entendemos que a existência desse estado de dubiedade justifica um erro escusável. É o que se detecta, por exemplo, como exaustivamente

---

5. Já Araken de Assis amplia os horizontes do tema ao identificar *múltiplas eficácias* do provimento judicial de despejo, a depender do caso concreto: “na ação de despejo, ao formular a regra jurídica concreta, a decisão predominantemente comanda a restituição do bem locado (eficácia principal ou força: executiva); porém, igualmente, desfaz o contrato de locação (eficácia imediata: constitutiva negativa); declara o direito de o autor recuperar o bem (eficácia mediata: declarativa); e, estando a locação registrada no álbum imobiliário, manda cancelar o registro (eficácia mandamental); por fim, condena o vencido a sofrer o conjunto de efeitos próprios da respectiva sentença (eficácia condenatória)”, ASSIS, Araken de Assis. *Ação Rescisória*, cit., p. 368.

analisado no primeiro capítulo da obra, nos instrumentos entabulados por meio da plataforma do *Airbnb*, em que há uma dificuldade sensível de identificação casuística, entre uma locação por temporada (que ensejaria ação de despejo) ou um contrato de hospedagem (que ensejaria uma ação possessória).

Daí sustentarmos o cabimento, em casos tais, do postulado da fungibilidade entre a ação de despejo e as ações possessórias, a prestigiar o princípio da primazia das decisões de mérito, conquanto a regra geral seja a sua não aplicação,<sup>6</sup> conforme posicionamento da jurisprudência superior.<sup>7</sup>

Em meio ao fatal reconhecimento de um cenário desafiador na definição do tipo contratual específico, detectamos *uma zona cinzenta acerca do elemento contratual preponderante a justificar a fungibilidade*, como medida de boa-fé processual. Nesse contexto, é imperioso que se busque uma solução que não apenas resguarde a justiça e a segurança jurídica, mas que também assegure o direito constitucional a uma tutela efetiva e eficaz, evitando assim a perpetuação de excessos formais provocados pelo estado de dúvida patente sobre o direito material.

Uma vez reconhecida a natureza pessoal e constitutiva negativa da ação de despejo é fundamental, para uma boa prática sobre o tema, traçar as linhas limítrofes diferenciadoras das demais modalidades de ações locatícias (revisional, consignatória e renovatória), bem como os pontos em que as mesmas convergem e se interrelacionam.

- 
6. Inadmitindo a fungibilidade no campo do despejo: “não é lícito adotar a via possessória para recuperar terras locadas. Se houver locação, a ação de despejo será a própria. Na possessória, porém, não poderá o locador arrimar-se, porque, nesta ação, a recuperação da posse decorre do esbulho, e não da prévia rescisão do contrato de locação. Poderia ser aproveitado o processado? Não o poderia, porque importaria em alteração substancial da demanda, sustentam alguns juristas e julgados”, PACHECO. José da Silva. *Tratado das Locações, Ações de Despejo e outras*. p. 95.
  7. “A via processual adequada para a retomada, pelo proprietário, da posse direta de imóvel locado é a ação de despejo, na forma do art. 5º da Lei n. 8.245/91, não servindo para esse propósito o ajuizamento de ação possessória.” (STJ, Ac. 4º T., REsp. 1.812.987/RJ, rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, j. 27.4.23, DJe 4.5.23).

De saída, não há que se confundir despejo com a *ação revisional*. Ora, indubitavelmente, a locação nasce com a ideia de equilíbrio prestacional, ínsito à sua comutatividade, caracterizado pelo dualismo disponibilização do uso e gozo pelo locador e pagamento de contraprestação pelo inquilino. Há, portanto, um patente sinalagma e comutatividade. Todavia, como dizia Cazuza, “o tempo não para”. Por conta dele, a locação recebe os impactos decisivos do “comportamento errático de nossa economia”,<sup>8</sup> como, por exemplo, as variações cambiais, a inflação ou deflação e a valorização ou desvalorização da localização do imóvel. O tempo, nesse cenário, é um pintor que, com pinceladas, vai alterando a tela do contrato, colorindo-a com os matizes da economia, das variantes mercado imobiliário e do mercado global. Nesse desenho, a ação de revisão figura como o mecanismo para o ajuste e a manutenção do equilíbrio da economia contratual. Esta ação é ativada mediante o preenchimento de determinados requisitos, previstos na Lei do Inquilinato,<sup>9</sup> e o seu principal propósito é preservar o equilíbrio econômico e financeiro do contrato durante todo o seu desenvolvimento. É, pois, um instrumento de justiça contratual. E, bem por isso, a legitimidade ativa não se restringe ao locador, como no despejo.<sup>10</sup>

Bem distinto também é o campo de incidência diferenciada entre a ação de despejo e a *ação de consignação em pagamento* – que é um remédio processual tendente à obtenção pelo locatário ou por terceiro do reconhecimento do adimplemento de obrigações. O seu cabimento, tracejado pelas hipóteses previstas no art. 335 do Código Civil,<sup>11</sup> indica

8. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*, cit., p. 337.

9. O art. 19 da Lei do Inquilinato impõe um requisito temporal para ajuizamento da revisional: “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”.

10. “A legitimidade para propositura dessa ação é tanto do locador como do locatário. Por óbvio, se houve alteração em quaisquer dos polos, o sucessor, seja a que título for, também terá legitimidade. Há doutrina que prega, inclusive, a legitimidade do fiador”, ZARIF, *Cláudio Cintra*; FERNANDES, Luiz Eduardo Simardi; MELLO, Rogério Licastro Torres de. *Ações Locatícias*, cit., p.137-138.

11. Art. 335, Código Civil: “a consignação tem lugar: I – se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma; II – se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos; III – se o credor for incapaz de

uma forma processual de o locatário se eximir da responsabilidade pelo pagamento e evitar um possível despejo por falta de pagamento, bem como os efeitos deletérios da sua mora. Na mesma direção, inclusive, o art. 539 do Código de Processo Civil de 2015 reconhece a legitimidade do terceiro interessado para a demanda consignatória, para fazê-lo em nome próprio, bem como do terceiro não interessado para consignar em nome e à conta do devedor, desde que este não se oponha (CC, art. 304). Ressai, aqui, uma diferenciação clara: enquanto a consignação em pagamento busca proteger o locatário de um despejo injustificado ou dos efeitos decorrentes da mora, a ação de despejo, por sua vez, busca proteger o direito do locador de retomar a posse de seu imóvel em caso de inadimplência do locatário.



receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil; **IV** – se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento; **V** – se pender litígio sobre o objeto do pagamento.”

Finalmente, não se há de confundir o despejo com a *ação renovatória*, que é demanda destinada a proteger o locatário de um imóvel comercial, garantindo-lhe o direito de renovar o contrato de locação nas mesmas condições previamente acordadas, sem que o locador possa impor condições exorbitantes na renovação contratual, tal como ocorria com a prática das luvas.

Diferentemente das demais ações locatícias, que têm cabimento tanto nas locações residenciais como nas não residenciais, a ação renovatória, que tem por fim a *proteção do comerciante ou industrial que explora o seu negócio no imóvel locado*, só pode alcançar as locações não residenciais. Não faria sentido falar-se em proteção do fundo de comércio, obviamente, em hipótese de locação residencial”.<sup>12</sup>

Na conjuntura da ação renovatória, emerge uma tensão notória entre o direito inalienável de propriedade do locador e os princípios que regem a livre iniciativa, a preservação da empresa e a tutela do ponto empresarial. É, portanto, na tensão entre o direito de propriedade do locador<sup>13</sup> e os princípios da livre iniciativa, da preservação da empresa e da tutela do ponto empresarial,<sup>14</sup> que se estabelece o palco para o embate jurídico da ação renovatória, na busca do equilíbrio respeitoso entre os interesses envolvidos.

- 
12. ZARIF, *Cláudio Cintra*; FERNANDES, Luiz Eduardo Simardi; MELLO, Rogério Licastro Torres de. *Ações Locatícias*, cit., p.177: “a lei quer impedir que o locador, alheio ao esforço aplicado pelo comerciante para a formação do ponto comercial, recuse a renovação para retomar o imóvel valorizado pelo inquilino, ou exija quantia em dinheiro, conhecida como luvas, para concordar com a renovação”.
  13. “Em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, o prazo máximo de prorrogação contratual será de cinco anos. Assim, ainda que o prazo da última avença supere o lapso temporal de cinco anos, a renovação compulsória não poderá excedê-lo, porquanto o quinquênio estabelecido em lei é o limite máximo”. (STJ, Ac. 4ª T., REsp. 1.990.552/RS, rel. Min. Raul Araújo, j. 17.5.22, DJe 26.5.22).
  14. A ideia foi bem tangenciada em interessante precedente jurisprudencial: “apesar de não existir conceito uniforme na doutrina brasileira, o fundo de comércio é o conjunto de bens corpóreos e incorpóreos destinados ao exercício da atividade empresarial, englobando, por conseguinte, todos os bens úteis e necessários ao exercício da empresa”. (STJ, Ac. 3ª T., REsp. 1.872.262/DF, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 20.4.21, DJe 8.6.21).





Assim como a ação revisional, a ação renovatória se apresenta como uma ação dúplice, uma característica inerente a essa modalidade, eliminando assim o interesse processual para o manejo da reconvenção. Cuida-se de uma ferramenta indispensável para o empresário que busca estabilidade e continuidade em seu negócio. Ela é como uma âncora que mantém o empreendedor firme em seu caminho, evitando que ele seja arrastado pelas incertezas e instabilidades do mercado imobiliário. E, assim, não se embarça com o despejo, ainda que mantenham um afinado diálogo no contexto das relações locatícias, como se percebe no caso de improcedência da ação renovatória. Nessa hipótese, ocorre uma inversão de perspectiva, pois os argumentos apresentados pelo locador acerca da impossibilidade da renovação do contrato são confirmados judicialmente.<sup>15</sup> Nesse cenário, é imprescindível que o locador manifeste expressamente o requerimento de despejo do locatário, para que uma vez exaurido o prazo do contrato que se pretendia renovar, a sentença da renovatória, forme título executivo para fins de despejo do locatário. No silêncio do locador a respeito da pretensão do despejo, ocorrerá a prorrogação da locação por prazo indeterminado, restando ao locador a denúncia vazia do contrato.

15. Impende sublinhar que a extinção da ação renovatória, não acarreta, automaticamente, o despejo do locatário. Isso ocorre porque a ausência de direito pode ter sido constatada de forma tão rápida que o contrato que seria renovado, caso a ação fosse procedente, ainda esteja em vigor, levando em consideração o prazo decadencial.

## 2. A AÇÃO DE DESPEJO COMO UM PROCEDIMENTO LOCATÍCIO: RITO COMUM, ESPECIAL OU HÍBRIDO?

A ação de despejo revela-se como um episódio da vida cotidiana, capturando as lutas e anseios que se desenrolam nos limites das relações humanas. É um embate onde argumentos e interpretações se entrelaçam, e principalmente, onde o destino de uma morada é debatido, revelando-se como um retrato das tensões e contradições da sociedade.<sup>16</sup>

A exigência de um rito especial para ação de despejo, com um *microsistema legislativo próprio*, é justificada pelo fato de que o objeto primordial do contrato de locação é a moradia, uma questão intrinsecamente ligada à proteção ao lar, da família e da dignidade da pessoa humana, onde se desvelam abismos sociais e jurídicos, demandando, portanto, a necessidade de um regramento diferenciado que atenda as peculiaridades do objeto a ser tutelado. Portanto, nas precisas linhas de Alberto dos Reis,<sup>17</sup> “*é a fisionomia especial do direito que postula a forma especial do processo*” de tal modo que deve haver uma harmonia entre os trâmites procedimentais e a configuração do direito que se pretende efetivar.

Diante da essencialidade desses direitos, torna-se imperativo adotar um procedimento diferenciado, capaz de assegurar a pronta proteção dessas prerrogativas fundamentais, tal como o direito à habitação e à estabilidade familiar, sempre tendo em tela a efetividade da posição do credor. Nesse contexto, a ação de despejo surge para equacionar o tenso embate entre o direito de propriedade e o direito à moradia. O microsistema inquilinario emerge com um amálgama de natureza ímpar, permeando pilares do núcleo duro dos aspectos materiais da locação, como também as intrincadas sendas dos aspectos processuais que singularizam o rito processual da norma especial.

---

16. “Essa questão ainda mais se agrava porque, em matéria de locação urbana, sempre grassaram irreconciliáveis opiniões, já que o contrato desborda de seus aspectos puramente jurídicos, para incidir, diretamente, em outros territórios, como os da sociologia política e da economia”, SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*, cit., p. 259.

17. REIS, Alberto dos. *Processos especiais*, cit., p.2.

Volvendo o olhar para os aspectos procedimentais da ação de despejo, o art. 59 da Lei do Inquilinato capta essas ideias: “com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário”.

É preciso, de toda maneira, atentar para a necessidade de atualização das referências feitas pela norma especial ao Código de Processo Civil, em razão da superveniência da Codificação de 2015, a impor alterações de natureza substancial. Ilustrativamente, quando a lei faz remissão para que seja seguido o rito ordinário deve-se interpretar (= compreender), com base no regramento previsto no Código de Processo Civil de 2015, como a exigência da ação de despejo seguir o rito do procedimento comum.<sup>18</sup>

Singrando esses mares, a ação de despejo seguirá o rito do procedimento comum do Código de Processo Civil de 2015, com o tempero e as peculiaridades procedimentais previstas na norma especial, o que terminar por torná-la, seguramente, um *procedimento especial* previsto em legislação extravagante. Daí a assertiva direta de Silvio de Salvo Venosa: “o procedimento da ação de despejo é especial no estipulado nesta Lei; no que não conflitar, aplicam-se os dispositivos do procedimento comum”.<sup>19</sup> Vislumbra-se, enfim, com clareza o cenário antevisto por Adroaldo Fabrício Furtado de que: “as normas do rito genérico enchem os vazios da regulação dos especiais, a estes aplicando-se subsidiariamente”.<sup>20</sup>

Para além dessa compreensão harmônica com a Codificação Processual em vigor, é preciso asseverar, intransigentemente, a exigência de interpretação da Lei de Locações de Imóveis Urbanos conforme à constituição, além do uso da técnica do diálogo das fontes, salvaguardando a complexidade crescente da economia e das novas tecnologias, e a decorrente multiplicação dos tipos negociais atípicos.

---

18. Com o Código de Processo Civil vigente elimina-se a ideia do rito comum ordinário e sumário, aplicando-se a lógica de que: “caso a causa não se submeta a algum procedimento especial, o rito a ser seguido será o rito do procedimento comum”, opção que afirma a operabilidade e concretiza a segurança jurídica.

19. VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada*: doutrina e prática, cit., p.240.

20. FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. “Justificação Teórica dos Procedimentos Especiais”, cit., p.4.

Não se deixe de notar que essa abertura para o diálogo entre as fontes normativas que disciplinam o tema deve ser estabelecida, de modo a não se desenvolver interpretações isoladas ou “por tiras”,<sup>21</sup> não podendo a norma inquilinaria ser interpretada de forma dissociada do restante do ordenamento. Enfim, há de se almejar uma “função interpretativa unificadora” exercida pela Constituição Federal.<sup>22</sup>

Estabelecido essa ponte correlacional entre a Lei de Locações de Imóveis Urbanos e o Código Instrumental impende evidenciar um aspecto altamente inovador, com impacto direto nas ações de despejo: é que o procedimento comum estruturado pelo Código de Processo Civil de 2015 está vocacionado à flexibilidade, livre das amarras formalistas. Em sendo assim, o rito padrão admite diversos mecanismos de gestão processual judicial (*case management*)<sup>23</sup> bem como de gestão processual consensual, por meio dos negócios jurídicos processuais típicos e atípicos.

Chega-se, por fim, à conclusão que, em essência, independentemente da qualificação concedida pela norma legal (procedimento comum, especial ou híbrido), o que interessa é que a ação de despejo cumpra o seu *iter* de um procedimento comprometido com a máxima efetividade em busca da tutela jurisdicional justa, célere e eficaz, respeitando o devido processo legal.

---

21. GRAU, Eros Roberto. *Por que tenho medo dos juízes (a interpretação/aplicação do direito e os princípios)*, cit., p. 84

22. ZAGREBELSKY, Gustavo. *El derecho dúctil: ley, derechos, justicia*, cit., p.39-43.

23. “A possibilidade de concessão de tutela provisória, cautelar ou satisfativa, fundada em urgência ou em evidência, limitar ou durante o processo, na generalidade de causas; a existência de dispositivos que permitem a adaptação do processo; a estruturação de técnicas de tratamento das questões de Direito repetitivas; a autorização expressa de fracionamento da resolução do mérito da causa; a possibilidade de saneamento e organização do processo voltado à sua realização de modo eficiente, num prazo razoável e sem surpresas; a existência de, pelo menos, quatro circuitos ou rotas procedimentais para solução do pedido (improcedência liminar do pedido, julgamento antecipado do mérito, extinção do procedimento não impugnado de tutela provisória satisfativa de urgência concedida em caráter antecedente; julgamento do mérito após a audiência de instrução) etc. O próprio art. 327, §2º, do Código de Processo Civil somente seria coerente com um sistema processual que permitisse a flexibilidade procedimental”; CERQUEIRA, Társis Silva de. *O Procedimento Comum e sua Relação com os Procedimentos Especiais*, cit., p. 176

### 3. AS DIFERENTES MODALIDADES (ESPÉCIES) DE AÇÕES DE DESPEJO

A ação de despejo é um instrumento processual destinado a restabelecer a posse (direta) de um imóvel ao locador (que, não necessariamente, é o proprietário) em razão do descumprimento das obrigações contratuais e legais pelo inquilino. É como uma espada da justiça, pronta para cortar o nó do inadimplemento obrigacional e restabelecer a titularidade da coisa. Isto é, no entrechoque de direitos e deveres das partes, se destaca como a ferramenta para a recuperação da coisa, em face de descumprimentos obrigacionais.

Todavia, conquanto o despejo tenha como o seu mais corriqueiro fundamento o descumprimento dos deveres (legais e convencionais), pode se basear em outras situações, conforme autorização legal.

Captando essas ideias, o art. 9º da Lei de Locações de Imóveis Urbanos tipifica um *rol não exaustivo* (meramente exemplificativo) de hipóteses que podem servir de fundamento às ações desalijatórias, quer se trate de locação residenciais, não residencial ou por temporada.

Art. 9º, Lei n 8º 8.245/91:

“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”.



DESPEJO POR MÚTUO ACORDO (DISTRATO)



DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL OU LEGAL - RESOLUÇÃO CULPOSA



DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - RESOLUÇÃO CULPOSA



DESPEJO PARA REPARAÇÃO URGENTES - RESOLUÇÃO NÃO CULPOSA