

**ASPECTOS PROCESSUAIS RELEVANTES
DA LEI DO INQUILINATO**

(LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991)

José Horácio Cintra Gonçalves Pereira*

1. Ação de despejo. 2. Legitimidade; 2.1 Solidariedade; 2.2 Locador; 2.3 Sublocatário. 3. Tutela antecipada. 4. Cumulação de pedidos: desfazimento do vínculo, com o conseqüente despejo, e cobrança de aluguéis e/ou acessórios da locação. 5. Considerações finais; 5.1 Contestação e purgação da mora; 5.2 Emenda da mora, vedação; 5.3 Ação revisional de aluguel. 6. Bibliografia.

1. Ação de despejo

A ação para reaver o imóvel, qualquer que seja o fundamento do término da locação, é a de despejo (art. 5º).¹ Revela-se, dessa forma, como máxima, que, em todas e quaisquer hipóteses em que a locação tenha terminado, a ação para reaver imóvel locado é a de despejo. A propósito, com finalidade ilustrativa: "Desfeito o vínculo locativo e remanescendo a necessidade do ex-locador recuperar o bem, deve valer-se, face à natureza do contrato gerador da posse original do ex-inquilino, da ação de despejo, a teor do artigo 5º da Lei n. 8.245/1991".²

De outra parte, observa José Guy de Carvalho Pinto que "não se deve confundir a ação de despejo com o despejo. Este conduz à pretensão que se formula naquela, e se contrai nos atos materiais voltados à desocupação do imóvel de pessoas e coisas", enquanto que "a ação de despejo, por sua vez, é a competente para a devolução ao detentor da posse indireta, da posse direta transferida por contrato de aluguel".³

* Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Professor Doutor da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

¹ Merecem conferência as considerações expostas por Francisco Carlos Rocha de Barros (*Comentários à Lei do Inquilinato*, 2. ed., São Paulo: Saraiva, p. 23-27), a respeito do inciso II do artigo 585, do CPC, em face das novas alterações para definir como título executivo extrajudicial o "instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores".

² Ap. c/Rev. n. 417.560 – 7ª Câm. – rel. Antonio Marcato – J. 25.10.1994.

³ *Locação & ações locativas*, São Paulo: Saraiva, 1997, p. 115.

Importa ressaltar, ainda, que essa ação de despejo tem natureza executiva ou executiva *lato sensu*, o que significa dizer que “a execução é imediatamente decretada pela sentença, não dependendo de uma ação de execução autônoma subsequente”.⁴ Não se exige processo de execução, suficiente mero procedimento de realização prática (satisfação-efetividade) dos efeitos do provimento jurisdicional. Não havendo, portanto, processo de execução subsequente à sentença de procedência da ação de despejo, inadmissíveis embargos à execução.

Dessa forma, basta a notificação (*rectius* intimação) pessoal ao locatário (art. 65), destacando-se que a desocupação voluntária conta-se da respectiva intimação, sem perder de vista, no entanto, o disposto no artigo 241 e seus incisos, do Código de Processo Civil.

2. Legitimidade

2.1 Solidariedade

Ao se cuidar do tema legitimidade, em matéria de locação, indispensável examinar, por primeiro, a hipótese de solidariedade legal prevista no artigo 2º da Lei n. 8.245/1991, *verbis*: “Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entendem-se que são solidários se o contrário não se estipulou”. A solidariedade, no dispositivo sob exame, decorre da lei, admitindo-se a estipulação contratual em contrário.

A respeito, observa Alcides Tomasetti Júnior que “diversamente do que sustentam autores prestigiados, parece que o *caput* do artigo 2º da Lei n. 8.245/1991 incide quer se trate de solidariedade passiva, quer de solidariedade ativa entre locadores e locatários de imóveis urbanos”.⁵ Assim, “se o contrário não se não se estipulou” no contrato de locação, a ação (qualquer daquelas previstas no art. 58, *caput*, portanto, no exato limite deste trabalho) poderá ser promovida por um só dos locadores contra o locatário ou um só dos locatários (na hipótese de pluralidade subjetiva). De igual modo, no pólo oposto, ou seja, um dos locatários promove ação contra o locador ou um só dos locadores (também na hipótese de pluralidade subjetiva).

Questão polêmica, quando se trata de solidariedade passiva, é saber se o locador pode ajuizar ação de despejo contra apenas um dos locatários, sem dar conhecimento dela aos demais.

Responde negativamente Francisco Carlos Rocha de Barros⁶ No âmbito da jurisprudência, ainda não sem tem uma orientação uniforme sobre a questão: “A falta de citação, ou de ciência de um dos locatários solidários (art. 2º, da Lei n. 8.245/1991), na ação de despejo, macula de nulidade o processo”.⁷ “Havendo uma só locação, com um único instrumento, no qual figurem como locatários solidários, marido e mulher, pode a ação de despejo ser movida contra ambos ou um deles”.⁸

⁴ Ovidio A. Baptista da Silva, 3. ed., *Curso de processo civil*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, v. 2, p. 205.

⁵ *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*, São Paulo: Saraiva, 1992, p. 41.

⁶ *Ob. cit.*, p. 7.

⁷ Ap. c/Rev. n. 410.229 – 1ª Câm. do 2º TACiv/SP – rel. Magno de Araújo – j. 2.8.1994.

⁸ Ap. c/Rev. n. 482.966 – 10ª Câm. do 2º TACiv/SP – rel. Adail Moreira – j. 4.6.1997.

A propósito, com primorosa e costumeira fundamentação, o ilustre Juiz Paulo Hungria destaca que “a solidariedade prevista no artigo 2º da Lei n. 8.245 diz respeito às obrigações patrimoniais decorrentes do contrato de locação, estabelecendo que qualquer dos locatários é responsável pela satisfação dos alugueres e demais encargos locatícios. Do mesmo modo, em se cuidando de mais de um locador, poderá o locatário efetuar o pagamento dos alugueres a qualquer dos locadores.” Entretanto, com apoio em segura doutrina, destaca o nobre magistrado “no que tange ao pedido de despejo, há de prevalecer as regras de direito processual, impondo-se a necessária participação de todos os locatários a fim de que a sentença que decreta a rescisão contratual possa prevalecer contra todos.”⁹ Nesse sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em face da solidariedade prevista pela Lei n. 6.649/1979, ao reconhecer que “a obrigação de direito material deve obedecer aos princípios inscritos no artigo 47 do CPC”; essa orientação foi mantida em face da atual legislação: “Os inquilinos figurantes no contrato de locação deverão ser chamados, em litisconsórcio, para os termos da ação de despejo a fim de que os efeitos da sentença os alcance, afastando-se a solidariedade, na espécie”.¹⁰

Ora, diante desse quadro, ainda nebuloso, embora perfilhemos do entendimento exposto pelo Juiz Paulo Hungria, toda vez, porém, que o contrato de locação seja firmado por locadores e/ou por locatários, recomendável, sem dúvida, a formação de litisconsórcio ativo ou passivo, qualquer que seja a demanda proposta.

2.2 Locador

Outra questão que merece consideração diz respeito à figura do locador – pessoa que dá o bem em locação –, porque, via de regra, o proprietário da coisa é quem pode dá-la em locação, todavia, não apenas ele, mas também pode quem tiver a livre disposição do uso e gozo da coisa (p. ex. o usufrutuário, o comodatário, o possuidor, o próprio locatário, se o locador consentir – art. 13 da Lei do Inquilinato –, entre outros). Pois bem, se para o estabelecimento da relação jurídica de locação não se exige a condição de proprietário, para o desfazimento desse vínculo também não se poderia exigir essa condição. Em suma, quem contrata pode distatar.

Sucedo, porém, que a lei, por força de tradição firmada pela nossa legislação do inquilinato, exige para determinadas ações de despejo que o locador comprove sua condição de proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, mediante prova documental (§ 2º do art. 47 e art. 60, da n. Lei 8245/ 1991). “A justificativa é simples”, assevera José Guy de Carvalho Pinto, sob o fundamento de que “apenas ao proprietário e aqueles a ele equiparados será aprovado reaver para uso próprio ou de parente, assoalhando-se inadmissível que um estranho à relação dominial assim pudesse agir. Como também só eles têm interesse em demolição, edificação e reformas de vulto.”¹¹

⁹ JTACSP (Lex) 151/283.

¹⁰ RSTJ 75/303 (Resp n. 65.772-SP – rel. Min. José Arnaldo – j. 22.10.1996).

¹¹ Ob. cit., p. 472.

Ousamos discordar por entender correta a crítica formulada por Theotonio Negrão, ao afirmar que “a disposição parece absurda. Bastaria apenas a prova da locação, quando contratada por escrito. A ação de despejo compete ao locador (art. 5º *caput*), e não ao proprietário. Supondo que o locador não tenha domínio, ficará privado de recuperar o imóvel locado?”.¹²

Apesar da adequada e correta crítica, a resposta, infelizmente, será afirmativa, porque *legem habemus e*, por via de conseqüência, correta a jurisprudência ao exigir prova de propriedade.¹³

2.3 Sublocatário

Inegável inexistir relação jurídica entre o locador e o sublocatário, ainda que a sublocação seja legítima, portanto o locador não poderá promover, por exemplo, ação de despejo contra o sublocatário, porque a este faltaria legitimidade passiva. Sucede, porém, que a lei do inquilinato, em seu artigo 59, inciso V, prevê ação de despejo, inclusive com eventual liminar, na hipótese de “permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário”. E esse inciso, por evidente, não deve ser confundido com o decreto de despejo contra o locatário e que tendo sido cientificado o sublocatário, o atinge em cumprimento da sentença independentemente da nova ação. A hipótese é a de rescisão da locação por qualquer outro motivo, inclusive mútuo acordo, permanecendo o sublocatário no imóvel.

Nesse caso, não obstante jurisprudência diversa¹⁴, merece prevalência orientação adotada por Francisco Carlos Rocha de Barros: “Agora, desfeita a locação, se o sublocatário permanecer no imóvel, o locador poderá mover ação contra ele, autorizada a concessão de liminar para desocupação do imóvel em quinze dias (...). Está subtendido que o locatário sublocador, desfeita a locação que mantinha com o locador, já desocupou o imóvel, que permanece ocupado apenas pelo sublocatário”.¹⁵

Outro entendimento não se pode admitir porquanto desfeita a locação entre locador e locatário, aquele não teria interesse processual para promover, contra este, ação de despejo. Assim, por expressa disposição de lei, a legitimidade passiva, para ação de despejo, inclusive com liminar, se deslocaria para o sublocatário legítimo que permaneceu no imóvel locado.

3. Tutela antecipada

A lei sob exame prevê a concessão de tutela antecipada, independentemente da audiência da parte contrária (exceto parte final do inciso II), para as ações de despejo (art. 59, § 1º), ou seja, liminar para desocupação em quinze dias, desde que

¹² *Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245, 18 de outubro de 1991) anotada*, São Paulo: Malheiros, p. 23, artigo 60, 1.

¹³ *Ap. c/Ver. n. 400.248 – 3ª Câm. – rel. Juiz Milton Sansseverino – j. 17.5.1994.*

¹⁴ *Al n. 475.643 – 9ª Câm. 2º TACiv/SP – rel. Juiz Radislau Lamotta – j. 18.12.1996.*

¹⁵ *Ob. cit.*, p. 384.

observados os seguintes requisitos específicos: a) hipóteses legais (incisos I a V); b) fundamento exclusivo; c) requerimento do autor; d) caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Atendidos os aludidos pressupostos específicos, o juiz concederá a liminar (tutela antecipada) para que o locatário-réu desocupe o imóvel locado, em quinze dias.

Com advento da Lei n. 8.952, de 14 de dezembro de 1994, que entrou em vigor em 12 de fevereiro de 1995, alterando, inteiramente, o artigo 273 do CPC, foi criado o instituto da "antecipação da tutela", admissível, em tese, no processo de conhecimento, qualquer que fosse o seu procedimento, desde que atendidos os seus requisitos e pressupostos específicos.

Diante desse novo quadro, sobreveio indagação da possibilidade de antecipação de tutela nas ações de despejo, além das situações expressamente previstas na Lei n. 8.245/1991. A resposta, a nosso ver, somente poderia ser afirmativa. A lei do inquilinato, de forma taxativa, estabeleceu, sem dúvida, as situações que autorizam a concessão de tutela antecipada (despejo liminar), vinculadas a requisitos e pressupostos específicos. Todavia, o artigo 273 do CPC, com a nova redação introduzida pela aludida Lei n. 8.952/1994, concedeu ao juiz a faculdade de, no curso do processo de conhecimento e presentes os requisitos (específicos) expostos no *caput* (prova inequívoca e convencimento da verossimilhança) e nos dois incisos (fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou que fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu), conceder ao autor a tutela estatal por ele reclamada.¹⁶

Ora, diante da diversidade dos requisitos (pressupostos) para a concessão da tutela antecipada, esta será admissível, além das hipóteses prevista na Lei do Inquilinato, em qualquer ação de despejo, desde que, agora, presentes os requisitos (pressupostos) elencados no *caput* do artigo 273 e nos seus incisos (I e II).

Exemplo ilustrativo da incidência da tutela antecipada (art. 273, do CPC) encontra-se no artigo 9º, inciso IV, da Lei do Inquilinato, isto é, o locador propõe ação de despejo contra o locatário porque o prédio locado está em péssimas condições, correndo risco de desabar, havendo, inclusive, intimação da autoridade competente a respeito da urgente necessidade de obras, que não podem ser feitas sem que o imóvel esteja livre de pessoas ou coisas. Ora, nessas condições, ressaltam aos olhos a presença dos requisitos do artigo 273 *caput* e do seu inciso I, do CPC, autorizadores da concessão de tutela antecipada.

Dessa forma, seguro afirmar que, em princípio, a tutela antecipada pode ser concedida em qualquer caso de despejo, desde que, à evidência, atendidos os requisitos do artigo 273, incisos I e II, do CPC.

.....
¹⁶ A cumulação de rescisão com cobrança (contrato escrito de locação, portanto título executivo extrajudicial) não seria admissível, porque envolveria processos de conhecimento e de execução. Faltaria ao autor interesse processual à obtenção de título executivo judicial, porque já portador de título executivo extrajudicial. Ambos de igual força executória. Nesse ponto, predominante entendimento doutrinário ao tratar de cumulação objetiva.

4. Cumulação de pedidos: desfazimento do vínculo, com o conseqüente despejo, e cobrança de aluguéis e/ou acessórios da locação

Com a nova lei de locação de imóvel urbano, mais precisamente em seu artigo 62, inciso I, admissível a cumulação de pedido de rescisão da relação locatícia com a cobrança do *quantum debeatur*.¹⁷ A propósito, Vicente Greco Filho afirma a necessidade da norma por duas razões: porque a incompatibilidade de procedimento levava à impossibilidade da cumulação e porque o contrato de locação, quanto a aluguel e encargos, é título executivo extrajudicial, ensejador de execução, ocorrendo carência do pedido condenatório. E concluindo, destaca o ilustre processualista que “a norma é salutar em termos de economia processual.”¹⁸ Nesse sentido, também a opinião de Gildo do Santos, “a nova Lei certamente inspirada nos princípios da economia processual e da não multiplicação dos processos, autoriza que o despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos possa ser cumulado com a cobrança da dívida.”¹⁹

Em suma, desimportando as razões, a verdade é que a Lei do Inquilinato autorizou o cúmulo objetivo (de despejo por impontualidade, e de cobrança de aluguéis e encargos), impondo apenas que a inicial venha instruída com o cálculo discriminado do valor do débito.

Estabelecida a cumulação objetiva, convém examinar a possibilidade, ou não, de serem incluídos no pólo passivo o locatário e o seu fiador, isto é, cumulação subjetiva passiva. A razão é simples, não sendo admitida a cômulação subjetiva, a economia processual alardeada (pelos doutrinadores) na cumulação objetiva cairia por terra, porque uma vez acolhidos os pedidos de rescisão e de cobrança, o credor não poderia executar o fiador. Necessário seria ajuizar processo de execução por título extrajudicial (contrato escrito de locação) contra o fiador.

Neste ponto, a despeito de entendimento doutrinário diverso,²⁰ ao não permitir que o fiador, como litisconsorte com o locatário, figure no pólo passivo da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e de conflitante jurisprudência do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo²¹, tivemos a oportunidade, em agosto de 1994, de escrever a respeito do tema, para concluir pela possibilidade, diante da cumulação objetiva, da cumulação subjetiva também (locatário e fiador).²²

Com efeito, a Lei n. 8.245/1991, afastando-se de certos princípios processuais, autorizou a cumulação de pedido de rescisão de locação com o de cobrança dos aluguéis e encargos decorrentes de locação ajustada verbalmente ou por escrito, em favor da economia processual e, em conseqüência, por essa mesma razão (economia

¹⁷ A cumulação de rescisão com cobrança (contrato escrito de locação, portanto título executivo extrajudicial) não seria admissível, porque envolveria processos de conhecimento e de execução. Faltaria ao autor interesse processual à obtenção de título executivo judicial, porque já portador de título executivo extrajudicial. Ambos de igual força executória. Nesse ponto, predominante entendimento doutrinário ao tratar de cumulação objetiva.

¹⁸ *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*, Coord. Juarez Oliveira, São Paulo: Saraiva, 1992, p. 372.

¹⁹ *Locação e despejo*, 3. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 328 e 329.

²⁰ Gildo do Santos, ob. cit., p. 331; Francisco Carlos Rocha de Barros, ob. cit. p. 404; José Guy de Carvalho Pinto, ob. cit. p. 630.

²¹ Suficiente conferir, num e noutro sentido, Al n. 566.165, 7ª Câm.; Al n. 561.840, 9ª Câm.; Al n. 542.287, 2ª Câm.; Al n. 559.279, 8ª Câm.; Al n. 527.762, 3ª Câm.; Al n. 507.22, 6ª Câm., entre tantos outros julgados.

²² Despejo e cobrança na locação, OAB-Santo Amaro em Notícias, Edição Especial, agosto 1994, p. 6.

processual) é que se deve permitir, no caso de contrato escrito, que o fiador figure no pólo passivo, ao lado do locatário.

Não fosse assim, a aludida cumulação objetiva, na hipótese de contrato escrito de locação, não teria mínima razão (lógica) de existência, porque acolhidos ambos os pedidos – rescisão e cobrança –, o locador, agora credor com título executivo judicial, seria obrigado promover execução por título extrajudicial em face do fiador, porque não participe da relação processual de conhecimento.

Atualmente, o Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, revendo posição anterior (Enunciado n. 13, editado pelo seu Centro de Estudos e Debates), editou a Súmula n. 28: “O fiador tem legitimidade passiva para a cobrança que o artigo 62, I, da Lei n. 8.245/91 autoriza se cumule ao pedido de despejo por falta de pagamento.”

5. Considerações finais

Alguns temas, de natureza exclusivamente processual, embora não mereçam tópicos específicos, exigem considerações, ainda que de forma sucinta:

5.1 Contestação e purgação da mora

Na ação de despejo por falta de pagamento, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independente de cálculo e mediante depósito judicial. Pois bem, nesse ponto sempre se entendeu incompatível a purgação da mora e a contestação. Todavia, a atual legislação do inquilinato adotou, ainda que de forma implícita, posição diversa, ou seja, o locatário, questionando parte do débito, deverá depositar a parte incontroversa. É o que se infere dos incisos III e IV do artigo 62 ao permitir ao locatário a complementação do depósito e, ao locador, o levantamento da quantia (incontroversa) depositada.

5.2 Emenda da mora, vedação

O parágrafo único do artigo 62 estabelece que “não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação”; pois bem, nesse caso revela-se imprescindível que o aludido impedimento para a purga da mora conste, obrigatoriamente, da petição inicial, para não ferir o princípio do contraditório. Ademais, caso a inicial omita essa circunstância e, até mesmo, requeira a citação do locatário, inclusive para purgar a mora, essa circunstância permitirá que o locatário se utilize dessa faculdade (purgar a mora), ainda que haja vedação legal, porque, em se tratando, como se trata, de direito disponível, o locador, em sua inicial, estaria abrindo mão da vedação que o beneficia.²³

²³ Ap. c/Ver. n. 427.177 – 2ª Câm. – rel. Juiz Vianna Cotrim – j. 20.3.1995.

5.3 Ação revisional de aluguel

O artigo 68 estabelece que a ação revisional de aluguel terá o rito sumaríssimo (rebatizado como procedimento sumário); portanto, inquestionável a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, especialmente do capítulo III, que trata do procedimento sumário (arts. 275 a 281) e, assim sendo, na atualidade, quando da propositura da ação revisional de aluguel, o réu poderá valer-se do chamado “**pedido contraposto**”, previsto no § 1º do artigo 278, do Código de Processo Civil. Dessa forma, na ação revisional de aluguel, após o advento da Lei n. 9.245, de 26.12.1995, o réu poderá, em sua contestação, formular pedido em seu favor, desde que fundado nos mesmos fatos referidos na inicial, o que significa dizer que, por exemplo, sendo o locatário o réu da ação, poderá ele, em sua contestação, pretender, ao contrário do locador, reduzir o valor do aluguel, porque superior ao preço de mercado. De outra parte, ainda no âmbito da ação revisional de aluguel, cumpre destacar que, em face da redação do inciso III do artigo 68 da Lei do Inquilinato, o eventual inconformismo no tocante ao valor do aluguel provisório deverá ser revelado, por primeiro, mediante pedido de reconsideração, e na hipótese de não-acolhimento é que surgirá interesse recursal. A interposição imediata e direta de recurso implicará no seu não-recebimento, por faltar interesse.

6. Bibliografia

- BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à lei do inquilinato*. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1997.
- GRECO FILHO, Vicente. *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. Coordenação de Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1992.
- NEGRÃO, Theotônio. *Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991) anotada*. São Paulo: Malheiros.
- PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves. Despejo e cobrança na locação. *OAB–Santo Amaro em Notícias*, São Paulo, agosto de 1994, p. 6.
- PINTO, José Guy de Carvalho Pinto. *Locação & ações locativas*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.
- SILVA, Ovídio A. Baptista da. *Curso de processo civil*. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. v. 2.
- TOMASETTI, Alcides Jr. *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. Coordenação de Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1992.