



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O DESPEJO LIMINAR, A NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO E O PRINCÍPIO DO  
ACESSO À JUSTIÇA

Flávia Bruno Machado Calheiros Esteves

Rio de Janeiro  
2019

FLÁVIA BRUNO MACHADO CALHEIROS ESTEVES

O DESPEJO LIMINAR, A NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO E O PRINCÍPIO DO  
ACESSO À JUSTIÇA

Artigo Científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Lucas Tramontano de Macedo

Mônica Cavalieri Fetzner Areal

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro  
2019

## O DESPEJO LIMINAR, A NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO E O PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA

Flávia Bruno Machado Calheiros Esteves

Graduada pela Universidade Estácio de Sá.  
Advogada.

**Resumo**—as relações entre Locadores e Locatários, com o passar dos anos e o desenvolvimento da sociedade, passaram a ser cada vez mais complexas. Por esse motivo, a Lei nº 8.245/91 foi criada para regular tal relação e atualizada, para se adaptar as mudanças dessa realidade. A inclusão do inciso IX, ao §1º do artigo 59 trouxe a possibilidade de o Locador despejar o Locatário inadimplente sem ter que aguardar tanto tempo, mas também apresentou o ônus da exigência de depósito prévio. A necessidade de apresentação dessa caução, busca proteger o Locatário, mas por vezes, dificulta o acesso a justiça. Uma alternativa para os Locadores menos favorecidos seria buscar a proteção jurisdicional com fundamento no artigo 300 do Código de Processo Civil. A essência do trabalho é abordar as duas modalidades de concessão de despejo liminar por falta de pagamento e apontar qual traria mais eficácia ao instituto.

**Palavras Chaves** -Direito Civil. Direito à Moradia. Função Social da Propriedade. Despejo. Cumprimento Contratual.

**Sumário** -Introdução. 1. O direito de propriedade e a importância de sua compatibilização com o direito à moradia. 2. O despejo liminar e a necessidade de depósito prévio da Lei nº 8.245/91. 3. A aplicação do Código de Processo Civil como alternativa a exigência do artigo 59, §1º da Lei nº 8.245/91. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O trabalho aborda o tema do despejo liminar e a necessidade de depósito prévio para sua concessão. O objetivo desse estudo é demonstrar os motivos que fazem com que a exigência de depósito prévio para concessão da medida liminar seja questionável.

Observando a questão por meio dos princípios norteadores do direito, percebe-se que a situação é bastante complexa. É importante que se faça a ponderação de valores entre esses princípios, para que se avalie os prejuízos de cada uma das partes, para que se decida sobre a necessidade de apresentação de garantia ou não para a concessão da liminar.

O primeiro capítulo, procura justamente dirimir a controvérsia principiológica que ocorre em casos de despejo liminar. Procura-se apresentar uma ponderação entre os princípios constitucionais sensíveis e os princípios de Direito Civil, explicando a importância deles e sua aplicabilidade ao caso concreto.

A Lei nº 8.245/91, exige o depósito prévio para a concessão da medida, entretanto, a aplicação da lei pura e simplesmente, sem observância da situação fática, acaba acarretando

prejuízos para as partes. Por isso, atualmente, o ordenamento jurídico brasileiro zela pela aplicação do Direito Civil Constitucional, para que haja a observância dos valores em questão, e seja tomada a decisão mais adequada e que gere uma menor onerosidade para as partes.

O segundo capítulo, busca apresentar a importância da aplicação do Direito Civil Constitucional em casos onde a lei exige a apresentação de garantia ao juízo para o deferimento de medida liminar.

A jurisprudência atual ainda possui muita divergência quanto a necessidade ou não do depósito prévio. Muitos magistrados adotam a posição legalista e apenas cumprem com o determinado no artigo 59, §1º da Lei nº 8.245/91, fazendo uma análise bastante objetiva sobre o caso e por isso exigem o depósito prévio como condição para a concessão da liminar e por muitas vezes acabam por inviabilizar o acesso à justiça.

O terceiro capítulo vai abordar a possibilidade trazida pela jurisprudência de se flexibilizar o rol taxativo do artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91 e se aplicar em determinados casos a Tutela de Urgência do artigo 300 do Código de Processo Civil, fazendo assim, uma análise mais específica, percebendo as peculiaridades da situação para posteriormente se exigir ou não o depósito para o deferimento da liminar.

Ele vai defender a importância da participação ativa dos magistrados nesses casos, aproximando o cidadão comum do Judiciário, aumentando o grau de confiabilidade, tratando todos os cidadãos de forma isonômica e facilitando o acesso à justiça.

A proposta é encaminhar a pesquisa pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador irá eleger um conjunto de proposições hipotéticas para analisar o objeto da pesquisa.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica será qualificativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa (legislação e doutrina), para sustentar a sua tese.

## 1. O DIREITO DE PROPRIEDADE E A IMPORTÂNCIA DE SUA COMPATIBILIZAÇÃO COM O DIREITO À MORADIA

No direito brasileiro, o conceito de propriedade tem evoluído com o passar dos anos, a partir da Constituição Federal de 1988, esse conceito deixou de ser unicamente privado e passou a adotar características constitucionais. Nas Lições de Flávio Tartuce “O direito de

propriedade é aquele que atribui ao seu titular as prerrogativas de usar, gozar, buscar ou reaver a coisa, sendo oponível contra todos (*erga omnes*).”<sup>1</sup>

A Constituição apresenta, diversos dispositivos que defendem o direito de propriedade e principalmente sua função social. Atualmente, com toda essa mudança a propriedade não é apenas uma questão patrimonial, por si só, e a partir da chamada função social da propriedade, trazida pela Constituição Federal<sup>2</sup> em seu artigo 5, XXIII, o direito de propriedade deixou de ser absoluto, agora devendo se adequar e compatibilizar com os direitos sociais e coletivos.

De acordo com Alexandre de Moraes<sup>3</sup>, os direitos sociais são:

[...] direitos fundamentais do homem, caracterizando-se como verdadeiras liberdades positivas, de observância obrigatória em um Estado Social de Direito, tendo por finalidade a melhoria de condições de vida aos hipossuficientes, visando à concretização da igualdade social [...]

Assim, quando se fala em compatibilizar função social da propriedade e direitos sociais, o mais comum é que se esteja falando em proteção ao direito de propriedade e proteção ao direito à moradia. Dessa forma, viabilizar tal compatibilização entre esses dois direitos requer do operador do direito, além de conhecimento jurídico, uma ponderação de valores bastante expressiva entre ambos.

O direito de moradia, garantido no artigo 6º da Constituição Federal<sup>4</sup>, está diretamente ligado a preservação da dignidade humana, isso significa dizer que com o reconhecimento desse direito para todos, o constituinte buscava garantir um mínimo de bem-estar a toda sociedade e com isso, obrigar o estado a instituir políticas públicas para garantir ao indivíduo minimamente um lugar em condições de ser habitado.

Considerando a impossibilidade de o Estado fornecer “casa própria” para toda a sociedade de forma igualitária, a locação residencial passou a ser uma opção viável para garantir o chamado direito à moradia e preservar o bem-estar social. Dessa forma, passou o Estado a regular tal negócio jurídico, criando meios de proteger Locador e Locatário e até o bem.

---

<sup>1</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 514.

<sup>2</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 05 abr. 2019.

<sup>3</sup> MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*. 29. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2013, p. 201.

<sup>4</sup> BRASIL, op. cit., nota 2.

Atualmente, quando se vai tratar de locação residencial, utiliza-se a Lei nº 8.245/91<sup>5</sup>, e por meio dela é possível se encontrar a proteção ao direito do proprietário do imóvel em receber a contraprestação pelo seu uso e a proteção ao direito do indivíduo em ter uma moradia.

Dessa maneira, é preciso se avaliar de forma individualizada cada caso para uma melhor decisão. Entretanto, é possível se observar o seguinte, como dito anteriormente o direito de propriedade não tem caráter absoluto e tem o proprietário do imóvel, obrigação de dar função social adequada ao bem.

Ocorreu em um contrato de locação, surgem novos direitos e deveres para que o bem receba a devida função social. Isso significa dizer que o proprietário, ao locar seu imóvel a terceiro pretende que seu patrimônio seja utilizado de forma adequada, cumprindo com sua função social e contribuindo para o bem-estar social, que é um dever de todos. Porém, não é só esse o interesse do proprietário quando da locação de seu bem, ele tem também como objetivo receber os proventos desse negócio jurídico celebrado com terceiro. Dessa maneira, pretende o proprietário, também, ter seus interesses atendidos quando da prática do negócio jurídico.

O mesmo ocorre com o locatário ou terceiro interessado, quando busca um imóvel para alugar. Nesse caso, pretende garantir seu direito à moradia, bem como, dar função social a um bem que desocupado torna-se “imprestável” socialmente falando. Da mesma maneira que o locador/proprietário, o locatário assume direitos e deveres, e os principais deles são poder desfrutar do imóvel, preservar o bem e pagar pela locação.

Quando algum dos direitos ou deveres de locador/proprietário ou de locatário é desrespeitado é que começam os impasses entre direito de propriedade e o direito à moradia.

Inicialmente, por uma questão lógica é comum que se defenda o direito à moradia acima de qualquer coisa, por ser um direito social, constitucionalmente garantido, é ele quem merece prevalecer. Ocorre que quando esse direito converge com um direito de natureza privada é necessário que se tenha cautela.

De acordo com o artigo 23, I, da Lei nº 8.245/91<sup>6</sup>, “é dever do locatário pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (...)”, assim é mais do que compreensível que em caso de não pagamento o proprietário tenha direito de requerer a devolução do imóvel. Nesse caso, além de não se preservar o direito de propriedade do locador/proprietário,

---

<sup>5</sup>BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)>. Acesso em: 05 abr. 2019.

<sup>6</sup>Ibid.

também não se preserva a função social dos contratos, considerando que o não pagamento dos valores correspondentes a locação é uma forma grave de descumprimento contratual.

Dessa forma, o descumprimento do contrato de locação por uma das partes concede a outra o direito de rescindir o contrato e buscar uma solução que melhor atenda aos interesses da parte que se sentiu lesada na relação. Em sua maioria, os contratos possuem cláusulas que protegem o direito das partes, mas para o proprietário reaver o bem por qualquer motivo que seja, a via adequada é a da ação de despejo, conforme previsto no artigo 5º, da Lei nº 8.245/91<sup>7</sup>.

O rito da ação de despejo também está regulado na Lei nº 8.245/91<sup>8</sup> e é por meio dele que se desenvolve todo o processo para o proprietário restabelecer o seu direito supostamente violado. Enquanto isso, tem o indivíduo/locatário, seu direito à moradia garantido, sendo-lhe concedida a possibilidade de se defender por meio do contraditório e da ampla defesa, inclusive, sendo possível a manutenção da locação em caso de “retratação” da parte ofensora.

Como é possível observar as possibilidades concedidas pela lei asseveram ainda mais a ideia da importância do direito à moradia em detrimento de outros direitos, inclusive do próprio direito de propriedade. Quando, por exemplo, o legislador permite ao locatário inadimplente purgar a mora e manter a locação, ele mais uma vez traz à tona a importância do direito à moradia e o quanto essa garantia de bem-estar deve ser preservada.

No entanto, assim como o direito de propriedade não pode ser considerado absoluto, o direito à moradia também não o pode ser. Isso significa que é muito importante que ocorra a combinação entre esses dois direitos para que ninguém saia efetivamente prejudicado na relação anteriormente constituída.

De acordo com Alexandre de Moraes<sup>9</sup> os direitos e garantias individuais e coletivos não devem ser usados como escudo protetivo para a prática de atividades ilícitas, e menos ainda para diminuição da responsabilidade civil ou penal, sob pena de violação do Estado de Direito. Dessa forma, mais uma vez é possível se afirmar que esses direitos não são ilimitados, e que o limite de cada um deles está no início de outro direito.

Por esse motivo, quando da existência de conflito entre um ou mais direitos se deve aplicar o princípio da harmonização, para que se analise os bens jurídicos em conflito, evitando a supressão total de um em detrimento do outro. Ainda que em determinado

---

<sup>7</sup>Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup>MORAES, op. cit., p. 30.

momento seja necessário que uma das partes abra mão de seu direito para resolver o conflito, não é possível que se beneficie o ato ilícito.

Aceitar que o direito de uma pessoa que comete ato ilícito, nesse caso o definido no artigo 187 do Código Civil<sup>10</sup>, prevaleça sobre outros direitos seria no mínimo compactuar com uma situação de “ilegalidade” em âmbito cível e não é esse o papel que o Judiciário deve exercer. Dessa forma, pela preservação do estado de bem-estar social e pelo princípio da boa-fé que rege todas as relações de direito no país, o direito de propriedade e o direito à moradia precisam ser compatibilizados para que os prejuízos causados sejam ínfimos em detrimento dos benefícios recebidos com o fim do conflito.

## 2. O DESPEJO LIMINAR E A NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DA LEI Nº 8.245/91

A maioria das ações judiciais são demoradas<sup>11</sup>, no ano de 2018, um processo na justiça estadual demorou em média 2 anos e 4 meses da distribuição até a sentença. E nas ações de despejo, tal cenário não se modifica muito, e isso, acaba por prejudicar o Locador que além de não receber o valor combinado em contrato, ainda acumula dívidas com o não pagamento de encargos e a falta de manutenção do imóvel locado. Além disso, ainda tem despesas para reaver o imóvel.<sup>12</sup> E é justamente por esse motivo que muitas pessoas demoram ou deixam de propor a ação de despejo, porque sabem que será um procedimento demorado e que muitas vezes apenas trará prejuízos.

A possibilidade trazida pelo artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91<sup>13</sup> aparece como uma esperança a esses Locadores que temem que a morosidade do Judiciário lhes traga mais prejuízos. O mencionado artigo dispõe a respeito da possibilidade de se obter o despejo em caráter liminar, ou seja, a desocupação do imóvel em 15 dias, desde que depositado o valor referente a três meses de locação e que tal contrato esteja desprovido de qualquer garantia.

---

<sup>10</sup> BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 abr. 2019.

<sup>11</sup>BRASIL. *CNJ: Justiça em números*. Disponível em: <[https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/contendo/arquivo/2019/08/justica\\_em\\_numeros20190919.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/contendo/arquivo/2019/08/justica_em_numeros20190919.pdf)>. Acesso em: 14 out. 2019.

<sup>12</sup>CEZAR, Daihane. *As duras lições que aprendi com ação de despejo*. Disponível em: <<http://leidoinquilinatopratica.com.br/as-lico-es-acao-de-despejo/>>. Acesso em: 14 out. 2019.

<sup>13</sup>BRASIL. *op.cit.*, nota 5.

De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça e da doutrina, explanado no voto do Ministro Luis Felipe Salomão no REsp nº 1207161<sup>14</sup>, essa medida liminar caracteriza-se como uma tutela de evidência, uma vez que tem o Locador, o direito subjetivo razoavelmente demonstrado de ter a posse do imóvel que locou. Por esse motivo, desnecessária seria a demonstração do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, sendo apenas necessário o cumprimento dos requisitos da Lei nº 8.245/91<sup>15</sup>.

Por isso, a possibilidade de solucionar o problema em 15 dias, parece um tanto quanto atraente, mas esbarra mais uma vez nas condições financeiras do Locador, uma vez que a missão de possuir o valor referente a 3 (três) meses de locação para o homem médio, na atual situação econômica do país, não é das mais fáceis.

Assim, a ideia do legislador parecia, em um primeiro momento, a solução rápida para inquilinos inadimplentes, entretanto, na prática não foi assim que funcionou. A ação de despejo cumulada com cobrança, por si só, é uma ação cara. As custas processuais devem ser pagas de acordo com o valor da causa que no despejo com cobrança é referente a soma de 12 meses de aluguel, na forma do artigo 58, III, da Lei nº 8.245/91<sup>16</sup> com a soma dos valores devidos, conforme artigo 292, I, do CPC<sup>17</sup> e ENUNCIADO - AVISO TJ Nº 47, 2<sup>18</sup>. A necessidade de garantir o juízo tornou-se um fato impeditivo ou dificultador de acesso à justiça. Isso porque, em uma análise bastante ampla da situação, é possível concluir-se que, se o Locador tem dinheiro para garantir o juízo, ele tem condições de arcar com as custas judiciais, e nem sempre essa é a realidade e por isso, o Locador desiste de tal pedido liminar, optando pelo procedimento de despejo regular, que levará alguns anos até o julgamento final e/ou desocupação do imóvel.

Quando o legislador exige a garantia, ele busca, em verdade, garantir o direito do Locatário em não ser injustiçado, caso o Locador esteja agindo de má-fé. Obviamente que a preocupação há quase 10 anos quando se incluiu o inciso IX, no artigo 59, §1º da Lei nº 8.245/91<sup>19</sup> era preservar a boa-fé nas relações contratuais, evitando que o Locador tivesse facilidade para prejudicar um Locatário que tenha se tornado um desafeto.

---

<sup>14</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1207161. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=13799666&num\\_registro=201001507792&data=20110218&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=13799666&num_registro=201001507792&data=20110218&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 02 set. 2019.

<sup>15</sup>BRASIL. op.cit., nota 5.

<sup>16</sup>Ibid.

<sup>17</sup>BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 16 set. 2019.

<sup>18</sup>BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro: Portal do conhecimento. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/31404/acao-cobranca.pdf>>. Acesso em: 14 out. 2019.

<sup>19</sup>BRASIL. op.cit., nota 5.

Ocorre que, atualmente, a garantia trazida na Lei, tem favorecido a má-fé. Isso porque, como dito anteriormente, as ações de despejo que tramitam sem a concessão de liminar, são demoradas<sup>20</sup> e por mais que não fiquem suspensas durante o recesso forense, como determina o artigo 58, I, da Lei nº 8.245/91<sup>21</sup>, não haverá desocupação do imóvel de forma coercitiva pelo menos até o trânsito em julgado da sentença que deferir o despejo (o que pode demorar em média 2 anos e 4 meses, se não houver recurso)<sup>22</sup>. Nesses casos, o Locatário continuará a morar “de graça” e a deteriorar o imóvel, prejudicando o Locador. Não parece razoável que o Judiciário compactue com tal ato ilícito.

Parece absurdo se falar em má-fé do locatário, mas é bastante comum que isso ocorra. Quando, por algum motivo, qualquer pessoa deixa de poder arcar com seus compromissos financeiros ela deve procurar alternativas para honrar com eles. Pessoas que possuem boa-fé, procuram seus devedores e tentam encontrar uma solução para o caso. Na locação isso também deve ocorrer, quando o Locatário não tem mais condições de cumprir com as obrigações que assumiu, ele deve procurar o Locador e buscar solucionar o problema. Caso ambos concluam que a locação é insustentável devem acordar a rescisão contratual sem mais prejuízos para ambas as partes.

Quando o Locatário não procura o Locador, sequer para se justificar, e não cumpre com suas obrigações contratuais por um tempo razoável, fica difícil encontrar a boa-fé pela qual se deve reger tal relação. A mesma lógica se aplica ao Locador, se ele tem um problema com relação ao contrato ou ao Locatário, o correto seria que ele o procurasse para tentar resolver a questão e essa poderia, inclusive ser uma das exigências da lei, comprovação de que tentou resolver a questão amigavelmente, e isso poderia ser uma das alternativas para suprir a obrigatoriedade do depósito prévio. Entretanto, é preciso esclarecer que a má-fé do Locatário não pode ser presumida, assim como, a do Locador não o é, e por isso, é necessário que se analise os casos de forma individual, evitando injustiças.

A pretensão do legislador foi bastante coerente, facilitar o despejo e preservar eventuais direitos do Locatário, ocorre que com a realidade do país faz-se necessário algumas adaptações, buscando viabilizar a eficiência de tal norma.

As adaptações ou compatibilizações devem vir dos operadores do direito, isso significa dizer que faz-se necessário que advogados e magistrados tenham um certo diálogo, para que primeiro se analise o caso e a necessidade do depósito prévio para evitar possíveis

---

<sup>20</sup>BRASIL. op.cit. nota 11.

<sup>21</sup>BRASIL. op.cit., nota 5.

<sup>22</sup>BRASIL. op.cit. nota 11.

injustiças, uma vez que, o indeferimento de plano do pedido liminar pela ausência de depósito prévio, também parece um tanto quanto injusto com relação a pessoa do Locador. É estranho se falar em injustiça, mas o Judiciário não pode ser instrumento utilizado para prejudicar terceiros, e em muitos casos esse excesso de formalismo acaba por ser um artifício prejudicial.

Obviamente que considerando a demanda existente no Judiciário nacional atualmente, parece impossível pedir que o magistrado primeiro faça uma análise prévia, depois exija ou não o depósito para assim deferir a liminar. Essa sequência de atos levaria algum tempo, e não teria a eficiência pretendida pelo legislador quando da criação do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91<sup>23</sup>. Entretanto, é importante se trabalhar em conjunto para operacionalizar tal procedimento, até porque, um despejo liminar levaria em média 3 meses da sua distribuição a desocupação do imóvel.

Por exemplo, sendo um pedido liminar a ação é distribuída e remetida para o juiz apreciar o pedido liminar, após o deferimento a decisão é remetida ao oficial de justiça para que ele intime o Locatário para desocupação no prazo de 15 dias ou purgação da mora, esse trâmite com uma atuação muito efetiva de todos os envolvidos durará o tempo expresso acima, na forma do artigos 59, §1º e 63 da Lei nº 8.245/91<sup>24</sup> e isso faria com que as demandas desse tipo que se arrastam por anos não existissem mais ou só existissem quando fossem extremamente essenciais. Isso ajudaria a diminuir a quantidade de demandas em curso nas varas cíveis espalhadas pelo país e conseqüentemente ajudaria a melhorar a morosidade do Judiciário, tendo em vista que ações que terminam mais rápido, exigem menos da máquina, o que faz com que ações com grau de complexidade maior tramitem em um tempo mais adequado.

A possibilidade de concessão de liminar nas ações de despejo, não visa esvaziar o instituto e o procedimento da ação de despejo, mas busca aproximar o Judiciário da pessoa comum, e fazer com que o procedimento regular só seja usado quando realmente houver necessidade de tal desgaste. A ideia do Judiciário mais próximo do cidadão é mudar a realidade da sociedade atual e por esse motivo, implementar estudos e projetos para viabilizar a concessão da liminar fundada no artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91<sup>25</sup>, sem a obrigatoriedade do depósito prévio exigido pelo legislador, traria a eficiência que se espera de

---

<sup>23</sup>BRASIL. op.cit., nota 5.

<sup>24</sup>Ibid.

<sup>25</sup>Ibid.

tal dispositivo e poderia a longo prazo, aumentar a confiabilidade do cidadão comum no Judiciário.

### 3. A APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMO ALTERNATIVA A EXIGÊNCIA DO ARTIGO 59, §1º DA LEI Nº 8.245/91

A ação de despejo segue, em regra, o rito da Lei nº 8.245/91<sup>26</sup>; inclusive quanto ao pedido liminar. Ocorre que há a possibilidade da aplicação subsidiária das normas do Código de Processo Civil<sup>27</sup> a Lei nº 8.245/91<sup>28</sup>. Assim, ao tratar do despejo liminar é importante que se observe as possibilidades trazidas pela norma de direito processual, que pode de uma maneira alternativa, facilitar o acesso à justiça.

Como dito anteriormente, a medida liminar prevista no artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91<sup>29</sup> é considerada uma tutela de evidência. Entretanto, a o Código de Processo Civil<sup>30</sup>, possibilita a concessão de tal liminar através da chamada, tutela de urgência satisfativa.

Nas palavras de Alexandre Freitas Câmara<sup>31</sup>:

[...] a tutela de urgência satisfativa (tutela antecipada de urgência) se destina a permitir a imediata realização prática do direito alegado pelo demandante, revelando-se adequada em casos nos quais se afigure presente uma situação de perigo iminente para o próprio direito substancial (perigo de morosidade). [...]

Assim, é possível se concluir que a tutela satisfativa de urgência tem como objetivo evitar prejuízos decorrentes da demora de determinadas ações judiciais e da quantidade excessiva de ações existentes hoje no Judiciário.

Os requisitos para a concessão desse tipo de tutela na forma do artigo 300, do Código de Processo Civil<sup>32</sup> são “uma situação de perigo de dano iminente, resultante da demora do processo (*periculum in mora*)”<sup>33</sup> e “a probabilidade de existência do direito (conhecida como *fumus boni iuris*)”<sup>34</sup>.

Dessa forma, esse instituto processual se torna uma alternativa ao Locador para buscar a desocupação de seu imóvel de forma mais efetiva e rápida. A prova do direito de reaver o imóvel e a comprovação de que a permanência do inquilino inadimplente no bem

<sup>26</sup>Ibid.

<sup>27</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>28</sup>BRASIL. op. cit., nota 5.

<sup>29</sup>Ibid.

<sup>30</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>31</sup>CÂMARA, Alexandre Freitas. *O novo processo civil brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 158.

<sup>32</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>33</sup>CÂMARA. op. cit., nota 31.

<sup>34</sup>Ibid.

ocasionará mais prejuízos, não é das provas mais difíceis a serem produzidas. Isso porque, conforme dito anteriormente, a permanência do inquilino no imóvel trará o consequente acúmulo de despesas referentes a locação, bem como, a deterioração do imóvel.<sup>35</sup>

O artigo 300, §3º, do Código de Processo Civil<sup>36</sup>, prevê que a medida de urgência satisfativa não será concedida se houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão e essa previsão poderia atrapalhar a concessão do despejo em caráter liminar, uma vez que, concedido o despejo, o Locatário será obrigado a desocupar o imóvel. Ocorre, no entanto, que no chamado Fórum Permanente de Processualistas Cíveis (FPPC), encontro entre processualistas para debater temas de Processo Civil, foi criado o Enunciado nº 419<sup>37</sup> que dispõe o seguinte: “Não é absoluta a regra que proíbe tutela provisória com efeitos irreversíveis.”

Com esse enunciado, os magistrados adquirem a possibilidade de avaliar o caso concreto de forma mais minuciosa, buscando saber se a concessão da tutela é viável, mesmo possuindo efeitos irreversíveis.

Além disso, o artigo 300, §1º, do Código de Processo Civil<sup>38</sup>, dispõe que o juiz pode exigir caução conforme o caso, para a concessão da tutela. Ao ler o disposto na primeira parte desse artigo, parece que a disposição da norma processual vai no mesmo sentido da disposição da Lei nº 8.245/91<sup>39</sup>, a concessão de liminar de despejo está condicionada ao depósito prévio de caução, para evitar que o Locatário seja prejudicado em caso de má-fé do Locador, demora no processo ou dano de difícil reparação.

No entanto, conforme dito acima, a letra da lei fala que o magistrado “pode, conforme o caso”<sup>40</sup> condicionar o deferimento da medida liminar ao depósito prévio. Desse dispositivo, aplicando-o as Ações de Despejo, é possível se tirar a seguinte interpretação, o legislador não obriga que o Locador faça o depósito prévio de imediato para que haja o deferimento da medida liminar. Com isso, a participação dos magistrados nesses casos é extremamente importante, é dele a responsabilidade de analisar e decidir sobre a existência de possível dano ao Locatário, e para isso, faz-se necessário a observância do caso concreto de forma mais ampla.

---

<sup>35</sup>CEZAR. op. cit, nota 12.

<sup>36</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>37</sup>BRASIL. Fórum Permanente de Processualistas Cíveis. *Enunciado nº 419*. Disponível em: <<https://alice.jusbrasil.com.br/noticias/241278799/enunciados-do-forum-permanente-de-processualistas-civis-carta-de-vitoria>> Acesso em: 16 set. 2019.

<sup>38</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>39</sup>BRASIL. op. cit., nota 5.

<sup>40</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

É essa inclusive a orientação trazida na obra de Daniel Amorim Assumpção Neves<sup>41</sup>:

[...] Como a literalidade do dispositivo determina, a prestação da contracautela não é medida obrigatória, que se imponha em toda hipótese de concessão de tutela de urgência, sendo claro que o juiz poderá exigir a prestação de caução a depender do caso concreto. Entendo que a prestação de caução só deve ser exigida quando o juiz estiver em dúvida a respeito da concessão da tutela de urgência e notar no caso concreto a presença da irreversibilidade recíproca. Como sabe que a não concessão pode sacrificar o direito alegado da parte ou resultado útil do processo e que a concessão gerará uma situação fática irreversível, tendo dúvida a respeito de tal concessão exigirá da parte a prestação da caução. [...]

Por exemplo, um Locador que comprova que o Locatário reside no imóvel locado a pelo menos seis meses, sem pagar qualquer valor por isso, deve ser obrigado a depositar o valor referente a 3 meses de aluguel? Para decidir sobre o caso, e conceder ou não a liminar, o magistrado não precisa fazer uma análise profunda da situação, observando apenas as informações trazidas de forma bastante ampla na peça inicial, conseguirá saber a quem trará mais prejuízo condicionamento do deferimento da liminar ao depósito caução.

Nem sempre o Locador terá razão e o depósito prévio, poderá sim ser exigido como forma de preservar os interesses do Locatário, mas para isso, é preciso uma atuação ativa do magistrado que na posição de Poder Público, deve atuar de forma a evitar prejuízos ao cidadão que busca e confia no Judiciário para resolução de seus conflitos.

Além dessa possibilidade trazida na primeira parte do artigo 300, §1º do Código de Processo Civil<sup>42</sup>, que exige uma atuação mais ativa do magistrado buscando mitigar a taxatividade imposta pelo artigo 59, §1º da Lei nº 8.245/91<sup>43</sup>. A segunda parte do mesmo artigo, garante que pode a caução ser dispensada em casos onde a parte possui hipossuficiência econômica. A ideia do legislador parece mais coerente, tendo em vista que, a exigência da caução de forma inequívoca prejudica o acesso à justiça. Conforme explanado no capítulo anterior, nem todos os Locadores possuem recursos para arcar com custas judiciais e depósito caução, e por isso deixam de tentar a desocupação do imóvel de forma mais rápida, aguardando pelo procedimento normal da Lei nº 8.245/91<sup>44</sup>.

Com a possibilidade trazida pelo Código de Processo Civil<sup>45</sup>, os Locadores menos favorecidos acabam por se igualar aos Locadores com uma melhor condição financeira e isso acaba por possibilitar que a tutela jurisdicional prestada pelo Poder Público, não diferencie

<sup>41</sup>NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito processual civil* – volume único. 10 ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018, p.504.

<sup>42</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

<sup>43</sup>BRASIL. op. cit., nota 5.

<sup>44</sup>Ibid.

<sup>45</sup>BRASIL. op. cit., nota 17.

tais pessoas. Assim, a possibilidade trazida na norma processual, acaba por respeitar o Princípio da Isonomia, trazido pela Constituição Federal<sup>46</sup>.

Dessa forma, a aplicação da norma processual em conjunto com as disposições da Lei nº 8.245/91<sup>47</sup>, mitigando o entendimento do legislador da época, e adequando a ideia a realidade atual, faz com que o instituto do despejo liminar seja acessível a mais Locadores, o que faz com que a norma jurídica ganhe uma maior eficácia. A eficácia trazida por tais adequações aproxima o Judiciário do cidadão comum.

## CONCLUSÃO

Esta pesquisa, constatou que ainda existe divergência na jurisprudência quanto a necessidade ou não de depósito prévio para obtenção do despejo em sede liminar. O embate ocorre, justamente, por existir uma regra na Lei nº 8.245/91 que é supostamente taxativa e a possibilidade trazida pela norma geral de Processo Civil, que mitigaria essa taxatividade.

Como regra, conforme dispõe o Princípio da Especialidade, a norma especial se sobrepõe a norma geral e por isso, há quem defenda que a lei está ali para ser cumprida e por isso, não é necessário se analisar de forma peculiar o caso, sendo necessário apenas, os cumprimentos dos requisitos formais para que se conceda a tutela pretendida.

Entretanto, há aqueles que admitem que o previsto no artigo 59, §1º da Lei nº 8.245/91 deve ser mitigado, inclusive, não havendo a necessidade de depósito prévio para a concessão do despejo liminar. Essa ideia, é fundamentada no artigo 300 do Código de Processo Civil, que traz a chamada Tutela de Urgência que concede a possibilidade ao magistrado de após analisar o caso concreto, condicionar a concessão do despejo liminar a depósito do valor referente a garantia, para que se proteja o direito do Locatário.

As reflexões trazidas no trabalho, fazem com que a conclusão obtida seja no sentido de que a participação ativa dos magistrados em ações de despejo com pedido liminar é extremamente importante. É dele o poder/dever de evitar injustiças, de analisar o caso concreto, ponderar valores, e até mitigar a aplicação do princípio da especialidade aplicando simultaneamente o disposto na Lei Especial e na norma processual afim de atingir o melhor interesse dos envolvidos.

A aplicação da lei de forma direta, sem análise de elementos mínimos do caso concreto, levando em consideração apenas o cumprimento ou não dos requisitos formais, é

---

<sup>46</sup>BRASIL. op. cit., nota 2.

<sup>47</sup>BRASIL. op. cit., nota 5.

capaz de prejudicar o acesso à justiça e afastar o cidadão comum do Judiciário. No atual cenário nacional, a participação dos magistrados analisando casos que envolvam prestação pecuniária, é importante, para que o “lesado” não seja ainda mais prejudicado, tendo que desembolsar valores que por vezes lhe são essenciais, para que somente ao final seja reembolsado por algo que sempre lhe pertenceu.

Assim, a tese defendida pelo autor é no sentido de haver uma atuação mais ativa do Judiciário, para que usando-se de uma boa hermenêutica jurídica e do conhecimento da realidade da sociedade atual, que é completamente diferente da realidade do Legislador da época, o magistrado possa prolatar decisões que mais atendem aos interesses do cidadão. A adoção de tais medidas, faria com que o cidadão comum confiasse mais na capacidade do Judiciário em resolver conflitos, sem impor dificuldades pecuniárias desnecessárias aos demandantes.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. *CNJ: Justiça em números*. Disponível em: <[https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/conteudo/arquivo/2019/08/justica\\_em\\_numeros20190919.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/conteudo/arquivo/2019/08/justica_em_numeros20190919.pdf)>. Acesso em: 14 out. 2019.

\_\_\_\_\_. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 16 set. 2019.

\_\_\_\_\_. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 05 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. Fórum Permanente de Processualistas Cíveis. *Enunciado nº 419*. Disponível em: <<https://alice.jusbrasil.com.br/noticias/241278799/enunciados-do-forum-permanente-de-processualistas-civis-carta-de-vitoria>> Acesso em: 16 set. 2019.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1207161*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?composante=ATC&sequencial=13799666&num\\_registro=201001507792&data=20110218&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?composante=ATC&sequencial=13799666&num_registro=201001507792&data=20110218&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 02 set. 2019.

\_\_\_\_\_. *Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro: Portal do conhecimento*. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/31404/acao-cobranca.pdf>>. Acesso em: 14 out. 2019.

CÂMARA, Alexandre Freitas. *O novo processo civil brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2015.

CEZAR, Daihane. *As duras lições que aprendi com ação de despejo*. Disponível em: <<http://leidoinquilinatopratica.com.br/as-licoes-acao-de-despejo/>>. Acesso em: 14 out. 2019.

MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*. 29. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2013.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito processual civil – volume único*. 10 ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.