



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

A responsabilidade civil decorrente da demora na prestação jurisdicional nas ações de despejo por falta de pagamento em locações para fins residenciais

Adriana Fernandes Ponte Espasandin

Rio de Janeiro

2012

ADRIANA FERNANDES PONTE ESPASANDIN

A responsabilidade civil decorrente da demora na prestação jurisdicional nas ações de despejo por falta de pagamento em locações para fins residenciais

Artigo Científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em Direito do Consumidor e Responsabilidade Civil.

Professora Orientadora:

Maria de Fátima Alves São Pedro

Rio de Janeiro
2012

A RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DA DEMORA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM LOCAÇÕES PARA FINS RESIDENCIAIS

Adriana Fernandes Ponte Espasandin

Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Estado do Rio de Janeiro. Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Resumo: A lentidão processual é fenômeno que há muito vem chamando a atenção dos operadores do direito, e nesse contexto, apesar dos esforços da lei e de seus aplicadores, as ações de despejo não se encontram imunes ao problema, de modo que se torna imperioso buscar mecanismos para tornar efetiva a decisão que determina o desalijo, a fim de evitar o surgimento de danos ao locador pela demora na prestação da tutela jurisdicional a que faz juz, seja pela conduta do locatário, seja em razão da omissão do Estado. O objetivo do trabalho é analisar a situação jurídica das partes envolvidas na demanda de despejo por falta de pagamento em locações residenciais, bem como as possibilidades de atuação estatal no sentido de prevenir e reparar o dano decorrente da morosidade processual e reprimir abusos de direito.

Palavras-chave: Morosidade processual. Responsabilidade Civil do Estado e do locatário. Mecanismos inibitórios e repressivos.

Sumário: Introdução. 1. A proteção constitucional das partes. 2. A demora na solução do litígio. 3. A responsabilidade civil do Estado e do locatário. 4. Tutela específica, mecanismo inibitórios e repressivos do dano. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar a entrega da tutela jurisdicional nas ações de despejo por falta de pagamento em locações para fins residenciais, frente à problemática da morosidade processual.

Trata-se de tema de relevo social, haja vista a grande quantidade de demandas ajuizadas em todos os Tribunais do país com o objetivo de retomar o imóvel alugado cujo locatário descumpriu com sua obrigação principal, sendo certo que a rápida solução do litígio

permite o estímulo à circulação de imóveis destinados à moradia, bem como abre espaço para que o Poder Judiciário se atenha a conflitos cuja complexidade revelem a necessidade de mais tempo para sua solução.

Estuda-se para tanto os mecanismo legais colocados à disposição dos magistrados para a prestação da referida tutela, não se descurando antes de uma análise sucinta sobre a principiologia constitucional e regramento legal pertinente – Código de Processo Civil e Lei 8.245/91, sobretudo à luz da funcionalidade do contrato de locação, bem como da jurisprudência atual acerca do tema.

Avançando na pesquisa, vislumbra-se a par da exigibilidade de deveres laterais decorrentes da boa-fé objetiva no contrato, a possibilidade de surgimento da responsabilidade civil do locatário e do Estado diante da demora na concretização da prestação jurisdicional devida, e a constatação de que esta possibilidade ainda vem sendo deficientemente tratada tanto na doutrina quanto na jurisprudência pátrias, embora se apresente como questão de iminente interesse jurídico prático.

Ademais, observa-se que as recentes mudanças na Lei de Locações estão em consonância com a busca por um processo judicial mais célere, e também que, ainda que timidamente, a jurisprudência vem se apresentando atenta a essas preocupações, embora ainda seja necessária uma postura mais ativa dos magistrados no tocante ao cumprimento de suas ordens a fim de assegurar a tão almejada efetividade do processo.

Por fim, esclarece-se que para a elaboração do trabalho, realizou-se pesquisa exploratória qualitativa, com intuito de ampliar-se a familiaridade com o assunto, tratado sob o ângulo dos personagens envolvidos na ação, e com base em método indutivo de abordagem, de modo a partir-se de constatações mais particulares em direção às leis e teorias mais gerais aplicáveis às situações aventadas no estudo, e com apoio em pesquisa bibliográfica realizada.

1. A PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL DAS PARTES

Inicialmente, vale lembrar que a partir da Constituição da República de 1988, exsurge no ordenamento jurídico pátrio, como valor matriz, a dignidade da pessoa humana, prevista expressamente no art. 1º, inciso III, como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.

Com isso, todo o direito positivo deve submeter-se a uma filtragem, a fim de ver-se aerado com a nova principiologia constitucional, que posiciona o homem no centro do ordenamento jurídico, com sua proteção como fim último do sistema normativo.

Em razão dessa mudança, também se observa a chamada despatrimonialização do direito privado, submetendo todas as normas destes ramos do direito à nova hermenêutica constitucional, alcançando, portanto, as relações jurídicas originadas do contrato de locação, de modo a tratar os personagens desta relação, sobretudo, como titulares do direito à proteção de sua dignidade.

Nesse sentido, alguns princípios de direito material e constitucional são especialmente reguladores da relação jurídica originada no contrato de locação, que deve em todo o seu curso, ser pautada pela boa-fé objetiva dos contratantes.

Do ponto de vista do locador, trata-se da proteção a um dos atributos da propriedade que titulariza, qual seja, o direito de gozar da coisa, de modo que, ao fazê-lo, merece proteção do ordenamento uma vez que está dando à propriedade uma função social. Tal funcionalidade do contrato serve para que este atenda não somente aos anseios dos contratantes, que podem ser resumidos a de um lado angariar renda e do outro exercer o direito à habitação, como também de toda a sociedade, que se beneficia com a circulação de bens e riquezas.

Já no que tange ao locatário que utiliza o imóvel para fins residenciais, se garante o direito fundamental à moradia, elemento essencial para o mínimo existencial de uma vida

digna, local onde poderá exercer sua individualidade, seus atributos da personalidade, e gozar do convívio familiar, com privacidade, garantida esta através da inviolabilidade do domicílio.

Por outro lado, incidem na ação de despejo, meio próprio para a retomada do bem imóvel locado não voluntariamente restituído, todos os princípios constitucionais informadores do processo.

Nesse sentido, frise-se o princípio do devido processo legal, norteador dos demais, e que garante a todos os litigantes o acesso à uma ordem jurídica justa, através de um processo em contraditório e com isonomia entre as partes – aspecto formal, além da exigência de razoabilidade das normas que garantam o trinômio vida – propriedade – liberdade – aspecto material do princípio.

De igual importância, surge através da Emenda Constitucional n. 45/04, a positivação constitucional do princípio da celeridade e razoável duração do processo, que permite a materialização do acesso à justiça, por meio da garantia de um processo onde não haja dilações indevidas, o que também deve ser observado nas ações de despejo.

2. A DEMORA NA SOLUÇÃO DO LITÍGIO

Notadamente, o curso natural de um processo judicial possui um tempo próprio, adequado para que se possibilite a apresentação de todos os meios necessários para a formação do convencimento do juiz a respeito dos fatos que dão subsídio as pretensões levadas a seu conhecimento, observados para isso, dentre outros princípios, a ampla defesa e o contraditório, como decorrência do devido processo legal.

Contudo, o que se vê nos Tribunais Brasileiros é que a prestação jurisdicional muitas vezes ultrapassa o que se teria por um tempo razoável para entregar ao titular da posição jurídica de vantagem exatamente aquilo a que faz jus, de modo que, nas palavras de

Alexandre Freitas Câmara¹ “o processo excessivamente lento é incapaz de promover justiça, pois justiça que tarda falha.”

Não se desconhece as mais variadas razões tendentes a justificar a morosidade processual, tais como a proliferação dos conflitos de interesse em razão da maior complexidade das relações jurídicas, a falta de estrutura física adequada dos órgãos públicos, o número insuficiente de servidores, a quantidade exagerada e o uso indevido dos recursos processuais existentes.

Entretanto, não se deve transferir ao jurisdicionado, muitas vezes já aviltado em seu direito subjetivo, e desprovido pelo ordenamento jurídico do uso da autotutela, o ônus das falhas do sistema judiciário, sobretudo, quando estas se apresentam além dos limites do tolerável.

Nesse passo, em que pese o prazo processual legal já consagrar um período entendido pelo legislador como o necessário para a prática dos atos, tem-se que o fito de desenvolvimento do processo rumo à prestação jurisdicional final com base em prazos preclusivos se vê prejudicado muitas vezes quando a responsabilidade pelo seu bom andamento depende unicamente de atos que não são atribuição da parte interessada.

Como diz Humberto Theodoro Junior²:

[...] Que adianta fixar a lei processual um prazo de três ou cinco dias para determinado ato da parte, se, na prática a secretaria do juízo gastará um mês ou dois (e até mais) para promover a respectiva publicação no diário oficial? (...) O que retarda intoleravelmente a solução dos processos são as *etapas mortas*, isto é, o tempo consumido pelos agentes do Judiciário para resolver e praticar os atos que lhes competem.[...]

No mesmo sentido é a conclusão publicada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) - órgão do poder Judiciário que recebeu a atribuição constitucional de elaborar estatísticas sobre processos e sentenças prolatadas nas diferentes unidades da federação, e que vem se

¹ CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. 17. ed. Rio de Janeiro. Lumen Juris, 2008, p.58

² THEODORO JUNIOR., Humberto. Celeridade e efetividade da prestação jurisdicional: insuficiência da reforma das leis processuais. *Revista de Processo*. São Paulo, v. 30, n. 125, jul.2005, p. 72.

preocupando cada vez mais em estabelecer metas e meios de evitar a demora processual - durante o 4º. Encontro Nacional do Judiciário, em dezembro de 2010, de que “cerca de 70% do tempo de tramitação do processo judicial é gasto com atos burocráticos”.³

Exemplo dessa demora se verifica nas ações de despejo por falta de pagamento cujo pedido foi julgado procedente onde, após notificado para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo, o réu ou os ocupantes do bem não o devolvem dentro do referido prazo.

Ora, nesse caso, o locatário, que durante todo o curso do processo estava ciente de que ocupa o bem sem a contraprestação devida, e que tampouco se aproveitou da oportunidade legalmente conferida de purgar a mora, atua, como regra, abusando de seu direito de permanecer no local, conduta ilícita de acordo com o disposto no art. 187 do Código Civil.

Com isso, à conduta violadora do dever de restituição do imóvel praticada pelo réu-locatário, se une o fato de que para que o despejo seja efetivado, deve o autor, preocupar-se com o destino dos bens não retirados do local e que não lhe pertencem, de modo que lhe resta, como regra, ou assumir o pesado ônus de depositário fiel dos mesmos ou aguardar a marcação pelo Depósito Público de data para seu recebimento.

Ocorre que, em termos práticos, a ineficiência do serviço público impõe ao autor-locador que opta pela segunda solução a espera, por vezes, de cerca de 120 dias⁴ para ter efetivada a entrega de seu imóvel, livre de bens e pessoas, de modo que não dificilmente se vale o réu de tal percalço administrativo para garantir mais um período de moradia às expensas do locador, ou, até mesmo, satisfazer seu intuito emulativo de ver o locador impossibilitado de entrar em sua propriedade enquanto existirem bens seus ali deixados.

³ CARVALHO, Luiza. *Cerca de 70% do tempo de tramitação do processo judicial é gasto com atos burocráticos*. Disponível em :< <http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/10506:cerca-de-70-do-tempo-de-tramitacao-do-processo-judicial-gasto-com-atos-burocraticos>.> Acesso em: 04 abr. 2013

⁴ Veja-se, por exemplo, o prazo entre a data de agendamento e a data para ocorrer o recebimento dos bens pelo depósito público nos autos dos processos: 0066439-68.2012.8.19.0001 (120 dias), 0193065-35.2012.8.19.0001 (120 dias), e 0415448-57.2011.8.19.0001 (109 dias), todos em Varas Cíveis do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Eis o campo em que se vislumbra a possibilidade de surgimento da responsabilidade civil do locatário e do Estado.

3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO E DO LOCATÁRIO

Primeiramente, cabe ressaltar que se antes a razoável duração do processo era uma preocupação do jurista que vivencia a terceira onda de acesso à justiça, tutelada por norma infraconstitucional, como o Decreto n. 678/1992 que internalizou o Pacto de São José da Costa Rica, com o advento da Emenda Constitucional n. 45/2004, tornou-se comando constitucional de aplicação imediata, conforme previsto art. 5º §1º da Carta Magna, não se tratando de norma meramente programática, motivo pelo qual, devem os aplicadores de direito lhe darem a máxima efetividade.

Nesse sentido, não se coaduna com essa perspectiva a postura do magistrado que, a par das mazelas administrativas do Estado, se limita a aguardar tempo desmedido previsto pelo órgão do poder Executivo – como no caso do Depósito Público Estadual - para dar efetividade a uma ordem por ele emanada. Tanto o direito a um processo sem dilações indevidas, quanto a necessidade imperiosa de reafirmar o poder do estado inerente à função jurisdicional, levam a esse entendimento, prevenindo-se, destarte, a ocorrência de um dano indenizável.

Portanto, em se verificando a demora processual indevida em razão de conduta omissiva do Estado, seja pela ineficiência do Poder Executivo ou do Judiciário, geradora de danos ao autor- locador, deve este ser ressarcido.

Corroborando tal entendimento, José Carlos Barbosa Moreira⁵ ao tratar do disposto no art. 5º., LXXVIII da Constituição Federal – direito fundamental à razoável duração dos

⁵ MOREIRA, José Carlos Barbosa. Problema da duração dos processos: Premissas para uma discussão séria. *Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre, v. 2, n. 12, maio/jun.2006, p. 32.

processos – assevera: “para não reduzir a bem intencionada disposição à reles condição de mera “regra programática”, sem impacto real na vida do foro, é preciso atribuir-lhe, quando nada, a virtude de conferir ao prejudicado pela demora excessiva da prestação jurisdicional o direito ao ressarcimento dos danos sofridos.”

Nesse caminho, no âmbito do direito comparado, há o exemplo da Itália, país cuja influência no ordenamento jurídico pátrio é notória, que, além de ter positivado em seu ordenamento jurídico a possibilidade de reparação do dano moral ou material pela duração irrazoável do processo, já sofreu inúmeras condenações na Corte Européia de Justiça por esse motivo, conforme cita João Bosco Maciel Junior⁶.

Na mesma linha, no próprio ordenamento pátrio, na seara do processo penal é possível constatar a aplicação prática do comando constitucional que impõe a razoável duração do processo nos casos, não raros, em que o princípio é utilizado como fundamento para a revogação da prisão provisória quando o acusado se encontra com sua liberdade privada por mais tempo do que o considerado razoável. Da mesma maneira, portanto, nada impede a aplicação concreta do princípio também no âmbito do processo cível.

Ademais, em se tratando de omissão específica do Estado, que não zelou pelos meios necessários para a condução do processo de modo célere e eficaz, quando tinha o dever jurídico de fazê-lo, criando assim a situação propícia para a ocorrência do dano, em que pese a existência de divergências doutrinárias a respeito, sua responsabilidade independe da aferição de culpa, nos termos do art. 37§ 6º da Constituição da República, de acordo com a doutrina de Sergio Cavaliere Filho⁷.

⁶ MACIEL JUNIOR., João Bosco. Reparação do dano pela duração irrazoável do processo nos sistemas jurídicos italiano e brasileiro. *Revista Forense*. Rio de Janeiro, v. 102, n.387, set./out. 2006, p. 193 e 196.

⁷ CAVALIERE FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 9. ed. São Paulo. Ed Atlas, p.251-252, 2010.

Por outro lado, por certo responde o locatário inadimplente com suas obrigações de restituir o bem e pagar o aluguel e demais encargos contratuais, pelos danos decorrentes de sua conduta até a efetiva entrega do imóvel.

No que tange aos danos materiais, seu ressarcimento pode ser perseguido no mesmo processo onde se tenham cumulado o pedido de despejo e a cobrança dos alugueres vencidos e vincendos, possibilidade esta prevista no art.62 da Lei 8.245/90. Porém não é só. Visualizando o magistrado que a conduta do réu é incompatível com o a boa-fé, deve condená-lo pela litigância de má-fé, nos termos do art. 18 do Código de Processo Civil – CPC. E não se nega, por fim, a possibilidade de outros danos surgirem, ainda que dependam de nova iniciativa processual, como no caso do locador que possui como única fonte de renda o aluguel, e que, diante do inadimplente do locatário, vem a contrair dívidas e incidir em mora.

Cabe ressaltar, contudo, que, apesar de, em tese, haver mecanismos postos a disposição do autor – locador para ressarcir-se de eventuais danos patrimoniais sofridos pela conduta do locatário no processo, na maioria das vezes os resultados esperados são infrutíferos em razão da ausência de patrimônio disponível do réu para fazer frente à eventual execução.

Ora, se o réu-locatário não cumpriu sua obrigação de pagar aluguéis, verba essa que lhe permitiria exercer direitos fundamentais como moradia e privacidade, dificilmente possuirá recursos em seu patrimônio, considerando-se inclusive às impenhorabilidades legais, para fazer frente ao *quantum* indenizatório devido, motivo pelo qual, ganha relevo a atuação do juiz, que busca dar maior efetividade à decisão que decreta o desalijo.

Por fim, em que pese serem mais facilmente demonstráveis os danos patrimoniais sofridos pelo locador nessas circunstâncias, nada impede que o descumprimento do contrato por parte do locatário vá além de mero dissabor tolerável, recaindo sobre direitos da

personalidade do locador, afastando-se assim, a incidência da súmula 75 do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro⁸, e sendo devida a compensação também à título de dano moral.

Exemplifique-se essa hipótese, com situações reais onde o locatário adota postura desrespeitosa face ao locador, depreciando-lhe não só o imóvel, como também a honra e outras características de sua personalidade. Nesse sentido, é comum se encontrar na abertura do imóvel, quando de sua retomada pelo locador, recados impróprios pelas paredes, dejetos de animais em lugares impensáveis, “trabalhos” religiosos etc.

De igual modo, nada impede a responsabilização do poder público pelos danos impingidos também à personalidade do autor-locador, nos termos acima propostos. Contudo, vale destacar a advertência feita por José Carlos Barbosa Moreira⁹: “uma possível enxurrada de ações com tal fundamento contra o Poder Público agravaria o ingurgitamento das vias judiciais e terminaria por tornar mais lento o funcionamento da máquina...” De maneira que deve-se sempre priorizar medidas que busquem prevenir a ocorrência do dano.

4. TUTELA ESPECÍFICA, MECANISMOS INIBITÓRIOS E REPRESSIVOS DO DANO

Encontrando-se cada vez mais distante o tempo em que o magistrado se limitava a dizer o direito de maneira apática à realidade vivida pelas partes, o que se busca hodiernamente no processo judicial é a proatividade do magistrado, que deve intervir, dentro dos limites do direito, para a efetividade da prestação jurisdicional. Inclusive em cumprimento ao seu dever de “velar pela rápida solução do litígio” (art. 125, II, CPC).

Assim, além de dever adotar medidas repressivas do dano decorrente da utilização indevida pela parte de subterfúgios para a dilação indevida do processo, como a condenação

⁸ O simples descumprimento de dever legal ou contratual, por caracterizar mero aborrecimento, em princípio, não configura dano moral, salvo se da infração advém circunstância que atenta contra a dignidade da parte.

⁹ MOREIRA, *op. cit.*, pg.32

em litigância de má-fé, já referida acima, é também com base na razoável duração do processo, que deve o magistrado inibir a produção inútil de prova oral por exemplo, quando já maduro o processo de despejo para a sentença¹⁰.

Outro bom exemplo da proatividade esperada do magistrado, aplicado às demandas de despejo, pode-se visualizar nas diversas decisões emanadas do Juízo da 48ª. Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro¹¹, determinando que, após o prazo para desocupação voluntária, acaso os bens não sejam retirados do imóvel por seus ocupantes, sejam os mesmos deixados em logradouro público.

Embora tal comando faça rememorar a prática ocorrida com a vida da família real para o Brasil¹² do “ponha-se na rua”¹³, de modo a não estar imune a críticas, sobretudo quanto à eventual violação a direitos da personalidade como honra, imagem e intimidade dos desalijados, merece aplausos, por outro lado, no que toca à finalidade por ele almejada: restituir o bem ao seu legítimo possuidor, de modo a evitar mais delongas na espera de pendências administrativas como a vaga no depósito público.

O magistrado nesse caso, dá a solução alternativa ao depósito para tornar eficaz a ordem por ele emanada após o já longo curso do processo judicial, baseado no mesmo espírito que inspirou o disposto nos art. 461-A §3º e 461 §5º do CPC, que prevêem mecanismos para

¹⁰ Processo 0032892-74.2011.8.19.0000

¹¹ Veja-se, por exemplo, a decisão interlocutória proferida nos autos 0042816-72.2012.8.19.0001: “A sentença de fls. 128/130, transitada em julgado, julgou procedente o pedido, determinando o despejo do réu e/ou eventuais ocupantes, no prazo de 15 dias contados da notificação, que deveria ser efetivada no prazo de 6 meses a contar da citação (05/09/2012). Assim, o prazo para desocupação voluntária findou em 05/03/2013, havendo além da sentença, 144 e 173. Desta forma, em cumprimento a sentença e nos termos do artigo 61, parte final da Lei nº 8.245/91 determino a expedição de mandado de despejo, salientado desde já que, **caso existam móveis, pertences e objetos no local, fica autorizada sua colocação em logradouro público, para que eventual ocupante dê o destino que melhor lhe aprouver**”. (grifo nosso)

¹² Nessa época, para abrigar as famílias de nobres portugueses que vieram para o Brasil, várias pessoas foram despejadas de suas casas.

¹³ FAORO, Raymundo. *Os donos do poder: Formação do patronato político brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Globo, 2001, p. 296.

Segundo Raymundo Faoro, o soberano requisitava as moradias que entendesse – o direito de aposentadoria real – mediante o sumário processo de colar à porta as iniciais P.R. (Príncipe Real), que passou a ser rancorosa e zombeteiramente chamado de “ponha-se na rua”.

a obtenção da tutela específica ou resultado prático equivalente nas execuções de obrigações de fazer, não fazer e dar coisa diferente de dinheiro.

Nesse ponto, adota o magistrado postura preventiva de demandas ressarcitórias pela irrazoável duração do processo, que ao que parece, produz o resultado almejado, vez que, não se encontra no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro recursos discutindo a legalidade da referida decisão, a demonstrar que, na maioria dos casos, senão em todos, em vez do jurisdicionado se inconformar com o teor da ordem – e aí se presumindo que tenha acesso à orientação jurídica por já ter decorrido todo o processo de conhecimento, de modo a ponderar a temeridade do recurso – apenas a cumpre.

Outra medida que permitiria nos casos específicos em que o locatário desocupa o imóvel sem entregar as chaves, deixando para trás bens despídos de conteúdo econômico expressivo, é o fortalecimento do juízo de valor levado a efeito pelos oficiais de justiça¹⁴ que realizam a verificação do bem, antes da longa data marcada para o depósito público, com vistas à imitar o autor na sua posse caso este seja encontrado vazio, voltando a fazer circular o imóvel.

Isto porque, não é incomum que os referidos auxiliares da justiça se deparem com imóveis onde os ocupantes retiraram há tempos os bens que lhes eram de seu interesse, deixando-os praticamente vazios, apenas conservando no local sujeira e eventualmente um ou outro utensílio doméstico ainda em condições de uso mas que se fosse levado a leilão – destino dos bens que não são procurados por seus donos após 90 dias no depósito público - não encontraria interessado na arrematação, ou, se lograsse obter, não alcançaria nem de perto a quantia devida pelos aluguéis e encargos não pagos.

¹⁴ agentes públicos concursados, dotados de fé pública, que precisam ir em número de dois nos casos de arrombamentos e acompanhados de duas testemunhas, além de descrever toda a diligência minuciosamente no auto.

Ora, por que não abreviar a espera do autor-locador, regulamentando tal rotina administrativa, se uma das espécies de perda da propriedade consagrada no ordenamento jurídico pátrio é o abandono, conforme previsto no art. 1275, III do Código Civil?

De todo modo, é importante lembrar que a justiça social não deve ser feita às custas do locador. Ou seja, não cabe a ele o pesado ônus de garantir moradia à pessoa eventualmente hipossuficiente, ainda que com isso venha a prejudicar sua própria subsistência. Nesse sentido, nunca faltou a advertência de que o locador nem sempre se apresenta como economicamente mais forte em relação ao locatário¹⁵. Da mesma maneira, a tanto não se presta também o princípio da solidariedade social, insculpido no art. 3º., I da Constituição da República.

Assim é que, sob outro ângulo, ou seja, para que os proprietários de imóveis desocupados não venham a preferir deixá-los vazios a alugá-los diante do risco a que exporiam seu patrimônio, gerando assim uma crise habitacional, tendo em vista vultosa parcela da população não possuir moradia própria, atende também à função social da propriedade que sejam preservadas as garantias instituídas na Lei de Locações em favor dos locadores.

Não devem maus locatários inibir o importante papel desempenhado na sociedade por aqueles que possuindo imóveis vazios desejem alugá-los, ainda que seu fito exclusivo seja auferir renda de seu patrimônio, motivação lícita e protegida pelo ordenamento, devendo o Estado-juiz oferecer meios para que a posição jurídica de vantagem de um locador numa demanda de despejo por falta de pagamento seja, efetivamente e dentro de prazo razoável, satisfeita.

¹⁵ VENOSA, Silvio de Salvo, *apud* THEODORO JÚNIOR, p. 6

Nesse sentido, vale lembrar que a própria Lei do Inquilinato reconhecendo a importância social do contrato de locação, traz dispositivos em que pondera os interesses das partes envolvidas, visando o equilíbrio das relações, e a celeridade no processo.

Uma mostra do que aqui se defende pode ser visualizada com o disposto no art. 62 da Lei 8.245/90, alterado pela Lei 12.112/09, o qual nas ações de despejo por falta de pagamento possibilita a purga da mora, permitindo assim que aquele que eventualmente tenha encontrado dificuldade para o pagamento dos encargos da locação possa evitar o despejo, medida que lhe seria mais gravosa, desde que pague a integralidade do devido. Por outro lado, com o fito de evitar o abuso de direito, veda-se àquele que já se tenha utilizado da mesma faculdade nos 24 meses anteriores à propositura da demanda de se valer de tal permissivo legal novamente.

Mais um exemplo da ponderação levada a efeito pelo legislador, e que se coaduna com o objetivo de um processo célere, se encontra no artigo seguinte do mencionado diploma, onde, ao se ter passado mais de 4 meses entre a propositura da ação e a sentença de primeiro grau, o prazo para desocupação voluntária sob pena de despejo diminui de 30 para 15 dias, levando em conta o legislador que o tempo que já tramitou o processo até ali seria suficiente para que o locatário devedor pudesse se organizar para retirar-se do imóvel.

Por fim, prevê a Lei do Inquilinato no art. 63 a possibilidade de execução provisória da liminar de despejo pautado na falta de pagamento, desde que o contrato não preveja nenhuma das modalidades de garantia da locação, e uma vez caucionado o juízo, o que também vai de encontro com a finalidade de evitar maiores prejuízos ao demandante, não se deixando de zelar pelo ressarcimento de eventual dano gerado ao locatário desalijado. Nesse ponto, interessante notar que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – TJ/RJ já admitiu, com base na razoabilidade, que a caução recaia sobre o próprio

crédito do locador no processo, como nos autos de n. 0049702-90.2012.8.19.0000¹⁶, bem como o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou pela possibilidade da caução ser consubstanciada no próprio imóvel dado em locação, como no RMS7502/MG¹⁷.

Quando se tratar porém da execução da sentença, em interpretação conjunta com o art. 64 da Lei do Inquilinato, esta caução do locador é inexigível, a exemplo do decidido no agravo 0041557-45.2012.8.19.0000¹⁸.

Da mesma maneira, não deve o magistrado ser autômato aplicador da lei, nem considerar como fim último do processo a resposta rápida à demanda judicial¹⁹, e sim dar relevo à dignidade das partes, de modo que, no caso concreto, pode-se flexibilizar o prazo para a desocupação voluntária nas ações de despejo, como ocorreu na Apelação 0024579-49.2010.8.19.0004²⁰, onde a 13ª. Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ressaltou que embora o locatário fosse idoso, isso não o eximiria de cumprir suas obrigações, mas dilatou-se o prazo para a desocupação voluntária do imóvel para 120 dias em virtude de nele se localizar asilo de idosos, considerando-se, dentre outros aspectos, a função social do contrato.

¹⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 0049702-90.2012.8.19.0000. Relator Desembargador Carlos José Martins Gomes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004CCD014F3E9DC5EEC1137003967422012C50206302523>>. Acesso em: 01 ago 2013.

¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança 7502/MG. Relator Ministro Vicente Leal. Disponível em: < <http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn='000114175'> >. Acesso em: 01 ago 2013.

¹⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 0041557-45.2012.8.19.0000. Relatora Desembargadora Valéria Dacheux. Disponível em: < <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004D72B5C9B5D83B4FC0CC7F2E6ECA9B82D48C45604073C> >. Acesso em: 01 ago 2013.

¹⁹ Até porque, já dizia Francesco Carnelutti: “se a justiça é segura, não é rápida; se é rápida, não é segura” *apud* CÂMARA, op cit.,p.57.

²⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação 0024579-49.2010.8.19. 0004. Relator Desembargador Ademir Paulo Pimentel. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00033A37EE77CEE31741BBB3BFD93E55025C2EC403282846>>. Acesso em: 01 ago 2013.

CONCLUSÃO

Verifica-se, portanto, que a lentidão processual em demandas de despejo por falta de pagamento, muito comuns nos Tribunais de todo país, deve ser combatida ativamente. Para isso, o magistrado exerce papel fundamental, seja reprimindo os abusos, ou inibindo que a lesão ao titular da posição jurídica de vantagem seja indevidamente agravada com a referida demora, dando concretude ao direito fundamental de duração razoável dos processos.

Da mesma maneira, uma vez que a morosidade já tenha causado prejuízos além do tolerável, deve o Estado-juiz ao ser buscado, atender à legítima pretensão de reparação do dano daí oriundo, também como forma de buscar o aprimoramento de seus serviços e evitar abusos por parte dos contratantes.

REFERÊNCIAS

- BISSON, José Luis Palma. Lei n. 12.112/2009: o gato que deveria ter sido nasceu tigre. *Revista do Advogado*. São Paulo, Ano XXX, n. 108, p. 62-69, mai 2010.
- BRASIL. Decreto 678, de 6 de novembro de 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D0678.htm. Acesso em: 04 set. 2013.
- BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm . Acesso em : 16 mai. 2013.
- BRASIL. Código Civil. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406 .htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 16 mai. 2013.
- BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 16 mai. 2013.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> . Acesso em: 16 de mai. 2013.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança 7502/MG. Relator Ministro Vicente Leal. Disponível em: <

<http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn='000114175'> >. Acesso em: 01/08/2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 0049702-90.2012.8.19.0000. Relator Desembargador Carlos José Martins Gomes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004CCD014F3E9DC5EEC1137003967422012C50206302523>>. Acesso em: 01/08/2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 0041557-45.2012.8.19.0000. Relatora Desembargadora Valéria Dacheux. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004D72B5C9B5D83B4FC0CC7F2E6ECA9B82D48C45604073C>>. Acesso em: 01/08/2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação 0024579-49.2010.8.19.0004. Relator Desembargador Ademir Paulo Pimentel. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00033A37EE77CEE31741BBB3BFD93E55025C2EC403282846>>. Acesso em: 01/08/2013.

CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. 17. ed. Rio de Janeiro. Lumen Juris, 2008.

CARVALHO, Luiza. *Cerca de 70% do tempo de tramitação do processo judicial é gasto com atos burocráticos*. Disponível em :< <http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/10506:cerca-de-70-do-tempo-de-tramitacao-do-processo-judicial-gasto-com-atos-burocraticos>> Acesso em: 04 abr. 2013

CAVALIERE FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 9. ed. São Paulo. Ed Atlas, 2010.

ESPURIO, Daniela Araujo. Alterações na Lei de Locação – Mudanças Importantes. *Revista Iob De Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre, v.11, n. 64, p. 28-32, mar/abr.2010.

FAORO, Raymundo. *Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro*. Ed. Globo, 2001.

MACIEL JR., João Bosco. Reparação do dano pela duração irrazoável do processo nos sistemas jurídicos italiano e brasileiro. *Revista Forense*. Rio de Janeiro, v. 102, n.387, p. 205-213, set./out. 2006.

MOREIRA, Jose Carlos Barbosa. Desafio da celeridade na prestação jurisdicional. *Revista da EMERJ*. Rio de Janeiro, v.9, n. 36, p. 70-84, 2006.

MOREIRA, Jose Carlos Barbosa. Problema da duração dos processos: Premissas para uma discussão séria. *Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre, v.2, n.12, p. 27-36, maio/jun. 2006.

SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na Constituição: Algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. In: SAMPAIO, Jose Adercio Leite (Coord.). *Crise e desafios da Constituição: Perspectivas críticas da teoria e da práticas constitucionais brasileiras*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

TAVARNARO, Carlos Roberto; THOMÉ, Solange. As Alterações da Lei Inquilinária. *Revista Iob De Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre, v.11, n. 64, p. 18-27, mar/abr.2010.

THEODORO JR., Humberto. Celeridade e efetividade da prestação jurisdicional : insuficiência da reforma das leis processuais. *Revista de Processo*. São Paulo, v. 30, n. 125, p. 61-78, jul.2005.

THEODORO JR., Humberto. Algumas questões polêmicas enfrentadas pela reforma da Lei do Inquilinato operada pela Lei 12.112, de 09.12.2009. *Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor*. Porto Alegre, v. 38, p. 5-25, abr/mai 2011.