



Retomada imotivada de imóvel não residencial: uma reflexão acerca da ação despejatória e da liminar de desocupação imediata

*Recovery causeless of non-residential property: a reflection about
the action and immediate injunction vacancy*

ELISABETH SCHREIBER

Mestre em Direito pela UNISINOS. Professora de Direito Processual Civil e Prática de Processo Civil da PUCRS.
Coordenadora do curso de especialização em Direito Processual Civil, da PUCRS e Professora de cursos de extensão em Direito Imobiliário da PUCRS.
<bethadvshreiber@gmail.com>

RESUMO: O presente artigo procura trazer uma reflexão acerca das liminares a serem concedidas nas ações de despejo por denúncia vazia de imóveis não residenciais, buscando demonstrar que as empresas que ali desenvolvem suas atividades cumprem sua função social, devendo, por isso, serem protegidas.

Palavras-chave: Despejo, Retomada de imóvel, Denúncia vazia, Tutela de urgência, Liminar, Função social da empresa.

ABSTRACT: This article seeks to bring a reflection about the injunctions to be granted the eviction complaint for empty non-residential properties, seeking to demonstrate that companies develop there fulfill their social should therefore be protected.

Keywords: Eviction, Recovery of property, Denounces empty, Tutelage of urgency, Injunction, Social function of the company.

INTRODUÇÃO

A locação predial urbana é uma atividade que sempre mereceu destaque nas legislações brasileiras. Induvidosamente é um assunto que interessa a toda coletividade e, especialmente, à economia nacional, haja vista que o mercado necessita de investidores para a circulação da moeda, servindo também para o engrandecimento da oferta de moradias.

Para manter este mercado aquecido, a legislação sofreu algumas alterações em 2009, através da Lei 12.112, que ampliou o leque de liminares para desocupação imediata no ajuizamento da ação de despejo, permitindo que o locador possa reaver seu imóvel ao término do prazo contratual. E é justamente esta ampliação que trouxe questionamentos importantes à seara econômica do país, pois as alterações também afetam imóveis locados por empresas que desenvolvem uma atividade econômica e que, com a legislação vigente, se veem coagidas a desocupar o imóvel antes mesmo de discutir a demanda.

Com efeito, o legislador deixou de trazer critérios objetivos para aplicação das liminares quando se

tratar de locação de imóvel não residencial, deixando desprotegido o locatário de boa-fé, que desenvolve atividade empresarial, atividade esta protegida pelo ordenamento jurídico, merecendo proteção também da lei que rege a referida locação.

Para o desenvolvimento do presente estudo, busca-se situar o leitor nas diversas formas de locação existentes no ordenamento jurídico, bem como analisar as hipóteses despejatórias existentes, passando-se à análise do despejo da locação não residencial.

Após esta análise, faz-se uma breve visualização da função das liminares no direito processual civil e da função social da empresa.

O texto pretende trazer uma reflexão aos dispositivos legais frente ao princípio constitucional da função social da empresa.

1 A LOCAÇÃO

1.1 Espécies

1.1.1 *Locação residencial*

Trata-se de locação residencial aquela que tem como objetivo servir de residência ao locatário ou seus

familiares, o que deve estar especificado no contrato de locação. Nesta espécie não é lícito ao locatário utilizar-se da mesma para outras atividades, pois se tratando de locação exclusivamente residencial, a alteração de sua utilização gera infração à cláusula contratual, nos termos do artigo 23, II¹, podendo ser objeto de rescisão do contrato, forte no disposto no artigo 9^o, II².

A lei não obriga que o contrato de locação seja por escrito, todavia, dá tratamento diferenciado às duas formas, nos termos do artigo 46³. Com efeito, e considerando que a lei devolveu à sociedade o instituto da denúncia vazia (o que será objeto de estudo mais adiante) é importante destacar as particularidades de cada uma delas: tratando-se de locação escrita por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, o imóvel poderá ser retomado findo o contrato de locação. Entretanto, se a locação for verbal, ou escrita, mas inferior a 30 meses, o locador só poderá retomar o imóvel decorrido cinco (5) anos do início da locação, ou nas hipóteses de denúncia cheia.⁴

Tratando-se de locação residencial urbana, há uma intervenção legislativa maior do que em outras espécies, uma vez que o locador não poderá receber antecipadamente os valores locatícios⁵, constituindo contravenção penal, salvo na hipótese de inexistir garantia locatícia⁶. A locação residencial tem como fim específico que o imóvel, objeto de locação, seja utilizado tão somente para fins de residência, do locatário e, se for o caso, de sua família.

No falecimento do locatário e, em se tratando de locação residencial, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do falecido desde que residentes no imóvel. Da mesma forma, o artigo 12 da lei inquilinária prevê sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário nos casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, pois determina que a locação prossiga automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer o imóvel. Entretanto, o parágrafo único foi modificado pela Lei 12.112/09, exigindo mais atenção do sub-rogado e, segundo alguns entendimentos de profissionais de renome no estudo das locações⁷, também do locatário, pois a sub-rogação deverá ser comunicada ao locador e ao fiador, na hipótese de ser esta a espécie de garantia prevista o contrato. O locador também deverá ficar atento para a hipótese de o fiador se exonerar da fiança locatícia em razão da sub-rogação, o que poderá ser feito por ele no prazo de 30 dias contados do recebimento da comunicação, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação dada ao

locador, nos termos do § 2^o do citado dispositivo. Ocorrendo a exoneração do fiador com base neste dispositivo, o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, forte no disposto no artigo 40, V da Lei 8.245/91⁸. Caso não seja apresentada nova modalidade de garantia pelo sub-rogado, o locador poderá rescindir o contrato de locação, ajuizando a competente ação de despejo com pedido liminar de desocupação imediata, nos termos do § 1^o, VII da referida lei⁹, mediante caução equivalente a três meses de aluguel, independentemente da ouvida da outra parte. A desocupação em quinze dias, nos termos do artigo 59 independe de *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, ou na expressão de Ovídio Baptista da Silva, “*dano irreparável*”. A liminar é concedida independentemente da demonstração do dano irreparável, porquanto a determinação de sua concessão decorre do dispositivo legal. Basta que o objeto do autor seja uma das hipóteses elencadas nos incisos do artigo 59 da lei.

Pode ocorrer que o imóvel locado também sirva para exploração de atividades profissionais do locatário. Desde que consentido pelo locador, no início da locação ou em aditivo contratual posterior, a exploração de atividade remunerativa do locatário no imóvel é possível. Entretanto, é importante destacar que o imóvel, ainda que de locação mista, permanece sob a proteção da locação residencial se a locação for preponderantemente residencial. Entretanto, se for preponderantemente comercial, passará a locação a ser tratada como locação *não residencial*, aplicando-se-lhe os dispositivos concernentes às locações não residenciais. Se o desenvolvimento de atividade comercial do inquilino ocorrer sem que o locador tenha consentido, estaremos na presença de uma infração contratual, podendo o locador retomar o imóvel com base nesta violação contratual, nos termos do disposto no artigo 9^o, IV da Lei 8.245/91¹⁰.

1.1.2 Locação por temporada

Trata-se de modalidade inserida pela atual legislação, haja vista que não havia seção especial para disciplinar a locação por temporada. Não se tratava de uma espécie autônoma de locação, como ocorre agora. Na lei anterior, a locação por temporada exigia três condições: o prazo, que não poderia ultrapassar três meses, localização do imóvel, que teria de ser em orla marítima ou estação climática, e o domicílio do locatário, que se exigia, obrigatoriamente, em outra cidade.¹¹ À época, a preocupação do legislador era incentivar o turismo, por tal razão a exigência de que o locatário residisse em outra localidade, diferente daquela em que locaria por temporada. Entretanto, a

lei 8245/91 alterou o conceito de locação por temporada, abrindo novo capítulo e a tratando como espécie autônoma.

Considera-se locação por temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a 90 (noventa) dias, nos termos do artigo 48, não importando se o locatário tem domicílio na localidade. O imóvel poderá ser mobiliado, ou não. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado deverá constar no contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Esta espécie permite que o locador receba de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, além da possibilidade de se exigir também qualquer das modalidades de garantias previstas no artigo 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel, o locador deverá, no prazo de até 30 dias contados do vencimento do contrato, ajuizar a ação de despejo, tendo direito à liminar de desocupação imediata do locatário do imóvel, *inaudita altera pars*, mediante o pagamento de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, com base no disposto no artigo 59, § 1º, III da Lei 8.245/91.

Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel, sem oposição do locador por mais de 30 (trinta) dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Neste caso, o locador somente poderá retomar o imóvel após 30 (trinta) meses de seu início (denúncia condicionada) ou nas hipóteses do artigo 47 (denúncia cheia).

1.1.3 Locação não residencial (comum)

Considera-se locação não residencial aquela locação de imóvel urbano que se destina ao exercício do comércio, indústria e atividades econômicas organizadas, com fins lucrativos, assim como associações e fundações, prestadoras de serviços e que não possuem fins lucrativos, bem como profissionais liberais, diferenciando-se das locações residenciais, que se revestem de caráter *intuitu familiae*. Também se considera não residencial, quando o locatário utiliza o imóvel para desenvolver sua atividade profissional e também para sua residência, desde que a locação seja preponderantemente comercial. Neste caso, trata-se

de locação mista, aplicando-se-lhe os dispositivos pertinentes à locação não residencial¹². Resta saber o que é locação *preponderantemente comercial*: trata-se de locação que serve para a residência do locatário, mas nesta, efetivamente, também serve para a exploração empresarial ou de prestação de serviços, como por exemplo, quando o locatário loca um imóvel para instalar um mercado e reside no apartamento anexo a ele; ou, quando loca um imóvel e explora, em sua sala de entrada, uma empresa qualquer, devidamente identificado o comércio, e reside nos fundos deste comércio. Assim, se alguém loca um imóvel e aproveita um pequeno espaço dele para fazer um ofício, como por exemplo, uma costureira, um sapateiro, uma tricoteira ou vendedora de cosméticos, pois que o imóvel é preponderantemente residencial.

Também se considera como não residencial, a locação celebrada por pessoas jurídicas, como locatária, ainda que se destinem à moradia de seus diretores, executivos, sócios, empregados, gerentes ou prepostos.¹³ Assim, e desde que identificado no contrato de locação, que o imóvel serve de residência para a moradia de qualquer um dos identificados pela lei, é locação não residencial.

É importante destacar que a lei estabelece obrigações ao locatário de imóvel não residencial no artigo 23 da Lei 8.245/91, que vigoram independentemente de estarem previstas no contrato de locação. Não importa à locação se a mesma foi contratada em nome da empresa na qual o locatário é sócio ou titular, ou em nome da pessoa física do sócio ou titular da empresa. Se a locação for não residencial, qualquer que seja o titular da locação, em caso de morte do locatário, o espólio ou o sucessor no negócio ficará sub-rogado nos direitos e obrigações assumidas no contrato de locação, nos termos do inciso II do artigo 11¹⁴. Neste caso, é importante destacar que o sub-rogado deverá notificar o locador e o fiador da sub-rogação, podendo o fiador exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado. A exoneração é um direito do fiador, pois que, tratando-se de contrato *personalissimo* ou *intuitu personae*, que só se celebra em razão da confiança que o fiador merece, não pode este ser obrigado a garantir locação a locatário diverso daquele pelo qual se obrigou no início do contrato. Assim fez bem o legislador ao inserir, com a nova redação do artigo 12, o parágrafo segundo na Lei 8.245/91, determinando que o fiador, se quiser exonerar-se da obrigação, o faça no prazo de 30 dias, sob pena de se presumir a continuidade da prestação da garantia fidejussória dada inicialmente.

A natureza desta espécie de locação permite que, observados os pressupostos específicos, mereça proteção especial, fazendo jus à renovatória, o que lhes garante permanência duradoura no ponto, com o objetivo de preservar sua clientela. Entretanto, para terem direito à renovatória é preciso que as locações atendam às condições exigidas no artigo 51, quais sejam contrato escrito e com prazo determinado, excluindo-se desta possibilidade as locações verbais e as que estejam vigendo a prazo indeterminado, independentemente do tempo de duração do contrato; o prazo mínimo do contrato, ou da soma dos contratos realizados entre as partes, deve ser de cinco anos; o locatário deverá provar o exercício de sua atividade profissional nos últimos três anos do contrato a renovar, pois que só este prazo caracterizaria a consolidação do fundo de comércio objeto de proteção especial.

Para que seja reconhecido o direito à proteção especial, a demanda renovatória deverá ser ajuizada no prazo de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data final do contrato a ser prorrogado. Este prazo é decadencial, pois que a renovatória é um direito potestativo do locatário.

As locações que não satisfizerem as condições estabelecidas pelo artigo 51 da Lei 8.245/91 poderão ser retomadas pelo locador, ou na hipótese de o locatário ter decaído do direito de propor a ação renovatória, não estão protegidas, podendo o locador denunciar a locação e, acaso não desocupado voluntariamente pelo locatário, propor a despejatória competente ao expirar o prazo pactuado, por denúncia imotivada.

Integram-se a estas também as locações de *shopping centers*, ou seja, as realizadas entre lojistas e empreendedores de centro de compras. Entretanto, não há intervenção do Estado em relação ao pactuado, determinando a lei¹⁵ que prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos, com observância às seguintes limitações:

- a) não poderá ser cobrado do locatário em *shopping centers* obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura de fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- d) as despesas que visam substituir os equipamentos dos prédios de *shopping centers*, alterando o memorial descritivo da data do habite-se, bem como obras de paisagismo nas partes de uso comum.

Oportuno salientar que devido ao espaço oferecido em locação e sua destinação final (Shopping Center),

os contratos de locação em regra seguem um mesmo padrão, o qual leva em consideração o espaço locado, assim como todos os encargos pelo quais os sublocatários ficarão incumbidos. Oportuno esclarecer que os contratos de locação realizados com Shopping Center são um tanto quanto distintos das locações convencionais. Não existe pacificação na doutrina sobre a tipicidade ou atipicidade destes contratos os quais tem por escopo a cessão de espaço em Shopping Centers.

Tem-se, todavia, expressamente regulado na atual Lei de Inquilinato (Lei 8.245/91, artigos 52 § 2º e 54), a locação, como sendo, uma das facetas, desse contrato atípico misto, que envolve a cessão do uso de espaço em Shopping Center. As controvérsias apenas vêm reforçar a teoria da existência de uma atipicidade contratual, pois, do direito positivado nessas normas verifica-se, a existência de preceitos efetivamente locatícios, ao lado de outros que não guardam similitude com a locação, mas com o condomínio, em acepção ampla.

Ademais, fora mantida a locação dentro da legislação inquilinária especial, deixando claro que a norma não interferirá na forma contratada, porque reconhece a peculiaridade do sistema, contudo as regras processuais e os princípios legais deverão ser observados.

Shopping Center, segundo a ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers, é “um centro comercial planejado sob uma administração única, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, *sujeitas a normas contratuais padronizadas*, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade, assegurando a convivência integrada e pagando um valor de conformidade com o faturamento”.

O empreendedor ao participar dos lucros das diversas sociedades empresárias situadas no shopping, em regra estabelece com elas uma permanente integração de interesses que gera ganhos de produtividade, os quais, em última análise, são transferidos ao consumidor.

1.1.4 Locação não residencial especial

O artigo 53 da Lei 8.245/91 estabeleceu que as locações com fins não residenciais, mas que se referem à locação de hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimento de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, merecem proteção especial.

Esta proteção limita a possibilidade de o locador reaver seu imóvel pela denúncia vazia. Findo o contrato de locação, somente poderá reavê-lo nas hipóteses estabelecidas no artigo 53, quais sejam:

- a) por mútuo acordo;
- b) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- c) em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- d) para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele recuse a consenti-las;
- e) se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Conhecer as espécies de despejatórias é fundamental, pois que somente pela ação de despejo o contrato de locação poderá ser rescindido¹⁶, na visão do locador, o que é objeto de análise no próximo capítulo.

2 DESPEJATÓRIAS

2.1 Espécies de despejatórias

Convém, antes de iniciarmos o estudo, fazer um breve esclarecimento das nomenclaturas utilizadas pela legislação vigente. Com efeito, o artigo 5º da Lei 8.245/91 define que qualquer que seja o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo, excluindo tão somente desta modalidade as locações que terminam em decorrência de desapropriação, hipótese em que o expropriante deve dever a imissão na posse do imóvel.

2.1.1 Denúncia vazia

A denúncia vazia é a hipótese de retomada imotivada do imóvel, ajuizada pelo locador em face do locatário. Com efeito, se o contrato de locação não estiver enquadrado nas hipóteses de proteção legal, poderá ser denunciado findo o prazo da locação. A denúncia é exercida através da notificação premonitória do locador ao locatário, informando-o de que não possui mais interesse em manter a locação e dando-lhe o prazo legal de trinta dias para a desocupação.¹⁷

Entretanto, a notificação deve ser inequívoca, podendo ser judicial ou extrajudicial. Após o recebimento da notificação, se o locatário não desocupar o imóvel no prazo previsto no artigo 57, poderá o locador ajuizar a ação competente com o objetivo de desalijá-lo do imóvel. A falta da notificação, que tem como

objetivo a denúncia do contrato, quando a ação de despejo for por denúncia vazia, torna o autor carecedor de ação, por falta de possibilidade jurídica do pedido.

São hipóteses que admitem a denúncia vazia:

- a) o contrato de locação residencial, cujo prazo obedece ao disposto no artigo 46 da Lei 8.245/91¹⁸, observado o estabelecido no parágrafo segundo, também conhecido por denúncia condicionada, pois que condicionada às hipóteses da lei;
- b) O contrato de locação residencial verbal ou por prazo inferior a trinta meses, decorrido o prazo de cinco (5) anos do início da locação;¹⁹
- c) O contrato de locação não residencial, ou misto, findo o prazo estabelecido no mesmo, independentemente do lapso temporal fixado nele.
- d) Nas locações residenciais feitas antes da vigência da Lei 8.245/91, findo o prazo ajustado, observado o disposto no artigo 78.²⁰
- e) Nos contratos de locação por temporada, findo o prazo ajustado;
- f) Extinção do usufruto, permitindo ao nu-proprietário, que não anuiu com a locação celebrada pelo usufrutuário;²¹
- g) Extinção do fideicomisso, permitindo ao fideicomissário, nas mesmas condições do artigo 7º da Lei 8.245/91, denunciar a locação celebrada pelo fiduciário;²²
- h) Alienação, onerosa ou gratuita, do imóvel locado, autorizando o adquirente a denunciar a locação, na forma do que dispõe o artigo 8º;²³
- i) Resilição bilateral do contrato, com prazo para desocupação igual ou superior a seis meses, caso em que, não desocupado o imóvel no prazo ajustado entre as partes, o locador poderá interpor a ação de despejo em face do locatário, podendo requerer a concessão da liminar.

Importa destacar que a ação de despejo por denúncia vazia dispensa o locador (demandante) de justificar as razões que o impulsionam ao requerimento despejatório. Basta demonstrar a presença das condições contratuais e específicas para o fim, o que lhe garante o direito ao ajuizamento da demanda.

Considerando-se que o legislador entendeu que a locação não residencial não comporta a mesma densidade social que se destina à moradia do locatário e sua família,²⁴ introduziu, no artigo 59 da Lei 8.245/91, o inciso VIII. Com efeito, o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento da retomada.

Assim, nos termos dispostos no referido dispositivo, basta que o locador demonstre a matéria de

direito exposta nele para que possa usufruir de decisão liminar, permitindo-lhe, mediante o pagamento de uma caução equivalente a 3 meses de aluguéis, receber o imóvel *initio litis*.

2.2 Procedimento processual da denúncia vazia

Trata-se da espécie “Denúncia Vazia”, também denominada de ação de despejo por não convir a locação. A denúncia é promovida pelo locador e efetivada através de Notificação, *judicial ou extrajudicial*, endereçada ao locatário, informando-o de que não há mais interesse em manter a locação, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária do imóvel. Com efeito, caso não ocorra a desocupação no prazo determinado na referida notificação, estará o locador autorizado a propor a demanda desalijatória.

É importante destacar que a *notificação* é condição de ação específica nas ações de despejo por denúncia vazia, sendo indispensável para a propositura da demanda, sem a qual o locador é carecedor de ação.

É importante destacar que o legislador exige do locador condições específicas, dependendo se a locação for residencial ou se a locação for não residencial.

2.2.1 Na locação residencial

Na locação residencial, o locador poderá retomar o imóvel nas hipóteses do artigo 78 e artigo 46.

Convém esclarecer, primeiramente, que a lei separou o tratamento da denúncia vazia nas locações residenciais contratadas antes da vigência da Lei 8.245/91, determinando, no artigo 78²⁵, que o locatário seja notificado para desocupar o imóvel no prazo de 12 meses, desde que seu contrato não tenha sido objeto de revisão amigável ou judicial nos últimos 24 meses²⁶. O objetivo do legislador era o de preservar as locações que haviam sido realizadas sob a égide da Lei 6.649/79, que proibia a retomada imotivada nas locações residenciais.

O advento da Lei 8.245/91 permitiu que o locador retomasse o imóvel que, até então, só poderia ser retomado por alguma hipótese de denúncia cheia.

Assim, nas locações efetuadas até 19/12/1991, a retomada imotivada do imóvel residencial só poderá ocorrer nas hipóteses do artigo 78 e, decorrido o prazo de 12 meses, a contar do recebimento da Notificação, sem que haja a desocupação do imóvel, está o locador autorizado a propor a ação de despejo competente, visando a retomada do imóvel.

Às locações residenciais efetivadas após a entrada em vigor da Lei 8.245/91 prevalecem o disposto no artigo 46. Com efeito, se a locação foi ajustada por

escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, notificando-se o locatário nos termos do parágrafo 2º do referido dispositivo legal.

Todavia, se a locação for verbal ou escrita, por prazo inferior a trinta meses, a denúncia só poderá ser exercida quando decorrido o prazo de cinco anos a contar do início da locação, forte no disposto no inciso V do artigo 47.

2.2.2 Na locação não residencial

Tratando-se de locação não residencial, a denúncia vazia poderá ser exercitada quando findo o prazo da locação, independentemente do lapso temporal previsto no contrato²⁷. A lei não estabelece um prazo mínimo para que o locador tenha direito a denunciar o contrato, podendo o contrato ser a prazo indeterminado, determinado por alguns meses ou determinado por alguns anos. Na hipótese de ser a prazo indeterminado, poderá ser denunciado a qualquer tempo.

Também na locação não residencial a denúncia é exercida pela Notificação judicial ou extrajudicial, desde que inequívoca, ou seja, há de se ter a comprovação de que o locatário foi notificado premonitivamente ao exercício da retomada do imóvel, salvo se o ajuizamento ocorreu dentro dos trinta dias posteriores ao vencimento do contrato. Dispensa-se, neste caso, a Notificação, pois que o contrato de locação ainda não se encontra vigendo a prazo indeterminado.

Assim, além das condições gerais de qualquer ação, a lei exige condições específicas para a propositura da demanda, ou seja, se o contrato estiver vigendo a prazo indeterminado, tenha o locatário sido notificado da denúncia do contrato, oportunizando-o a desocupar o imóvel no prazo legal. Convém esclarecer que a notificação deve ser inequívoca, razão pela qual não pode ser entregue por carta enviada pelo Correio. A notificação poderá ser entregue em mãos pelo locador, desde que o locatário assine a via, comprovando-se o recebimento, ou por via extrajudicial, por oficial com fé pública ou, havendo dificuldade na localização do locatário, por via judicial, através de Oficial de Justiça.

2.2.3 A legitimidade ativa e passiva na denúncia vazia

Além das condições específicas mencionadas o item anterior, importante destacar quem tem legitimidade ativa e passiva na ação de despejo por denúncia vazia. A legitimidade para a propositura da demanda é do locador, independentemente de ser o proprietário do imóvel, pois que a locação poderá ser avençada por quem tem a posse do mesmo, sem necessidade de ter a titularidade.

Há casos em que o locador originário não se encontra mais na relação locatícia, seja pela morte do locador, seja pela extinção de usufruto, seja pela alienação do imóvel no curso da locação.

Com efeito, ocorrendo a morte do locador, a legitimidade extraordinária, neste caso, será de seu sucessor, nos termos do artigo 10 da Lei 8.245/91. Também tem legitimidade para demandar quem adquire o imóvel no decorrer da locação e a mantém, subrogando-se nos direitos do locador.²⁸ Caso não tenha interesse na locação, o adquirente, ou promitente comprador, poderá denunciar a locação com base no artigo 8º da Lei 8.245/91²⁹, dando ao locatário o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação voluntária, sob pena de ajuizamento de ação de despejo. Neste caso, a legitimidade ativa para a propositura da demanda despejatória é do adquirente, pois que buscará a retomada no imóvel com base no dispositivo específico, sub-rogando-se no direitos do locador original. O mesmo ocorre quando do término do usufruto, podendo o usufrutuário denunciar o contrato de locação no prazo de noventa dias, devendo o locatário desocupar o imóvel no prazo de 30 dias, sob pena de ajuizamento da ação de despejo, nos termos do artigo 7º e seu parágrafo único da lei inquilinária³⁰. Não providenciando na denúncia, no prazo estabelecido no dispositivo retro mencionado, sub-roga nos direitos do locador, somente podendo despejar o locatário por outros dispositivos, não mais se utilizando do disposto no referido artigo.

Por outro lado, a legitimidade passiva é do locatário identificado no contrato de locação. Entretanto, existem hipóteses através das quais outras pessoas passam a exercer os direitos e deveres do locatário, dependendo se a locação tiver o objetivo residencial ou não residencial. Com efeito, segundo o que dispõem os artigos 11 e 12 da Lei 8.245/91, tratando-se de locação residencial, e falecendo o locatário, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam com o locatário e na dependência econômica do mesmo, subrogar-se-ão aos seus direitos e deveres. Assim, uma vez sub-rogados nos direitos e obrigações do locatário, passam a ter legitimidade passiva para figurar na relação processual.

Na eventualidade de o locatário separar-se de fato ou judicialmente, divorciar-se ou dissolver a união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, cabendo ao sub-rogado informar ao locador e ao fiador da sub-rogação. O locador somente deverá ajuizar a demanda em face do cônjuge ou companheiro se tiver sido notificado da referida alteração subjetiva.

Não tendo sido notificado, a legitimidade continuará sendo do locatário original, pois que não reconhecida pelo locador a alteração subjetiva no contrato de locação.

Dessa forma, devidamente notificado o locador, passam estes a exercer a legitimidade passiva extraordinária, podendo a ação de despejo ser ajuizada em face destes.

Tratando-se de locação não residencial, o inciso II do artigo 11 determina que o espólio e, se for o caso, o sucessor do locatário no negócio passam a ter legitimidade extraordinária para figurar no pólo passivo da ação de despejo.

2.2.4 *Requisitos da petição inicial na denúncia vazia*

A petição inicial para a propositura da “denúncia vazia” deverá preencher os requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil, além dos requisitos específicos da Lei 8.245/91³¹. A competência para conhecer e julgar a ação de despejo é o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se as partes tiverem convencionado outro foro como competente³². Assim, se as partes convencionaram um foro diverso do da situação do imóvel este deve prevalecer, podendo o demandado excepcionar o juízo mediante a interposição de Exceção de Incompetência Relativa, nos termos do artigo 304 c/c artigo 112³³, ambos do CPC, caso o demandante proponha a demanda no foro da situação do imóvel.

É obrigatória a identificação das partes, informando o nome do demandante, sua qualificação e endereço, assim como do demandado, podendo ser pessoa física ou jurídica, dependendo do que constar no contrato, ressaltando-se as eventuais substituições legais, dando legitimidade extraordinária a outras pessoas que não constam no contrato originário, mas que assumem a posição de locadores ou locatários. Se a locação estiver sublocada, cedida ou emprestada, com consentimento do locador, os sublocatários não terão legitimidade passiva, mas deverão ser *notificados* na ação de despejo, podendo intervir como terceiros interessados, na condição de assistentes³⁴. Se a locação estiver sublocada, cedida ou emprestada, sem o consentimento do locador, estes não terão o direito à notificação estabelecida no parágrafo 2º do artigo 59, haja vista que a sublocação não consentida é *nula* perante o locador, conforme deixa evidente o disposto no artigo 13 e seu parágrafo 1º da Lei do Inquilinato.³⁵ Entretanto, é importante destacar que rescindida, ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, ainda que consentidas pelo locador³⁶.

A causa de pedir deve refletir os fatos e o fundamento jurídico da pretensão. Na espécie, o contrato de locação, que deve estar vigendo a prazo indeterminado, deve ter sido denunciado, através da Notificação ao locatário. Preenchendo os pressupostos específicos acima, não há obrigação de o locador informar os motivos da retomada do imóvel, bastando demonstrar em sua inicial que possui as condições específicas para a propositura da demanda, confirmando sua falta de interesse em manter a referida locação.

Assim, uma vez identificada a lide deverá pedir pela decretação do despejo do locatário, e, tratando-se de contrato de locação de imóvel não residencial, poderá pleitear liminar de desocupação a ser cumprida pelo locatário no prazo de 15 dias, contados de sua intimação, nos termos do artigo 59, § 1º, inciso VIII d Lei 8.245/91³⁷.

Da mesma forma, deverá requerer pela citação do demandado, que poderá ser no imóvel, objeto de locação, ou em qualquer outro endereço em que o locatário possa receber o mandado de citação³⁸. Note-se que em casos de sublocação, o locatário não será encontrado no local do imóvel locado, devendo a citação ser feita no local em que o mesmo se encontre, informando-se o endereço no preâmbulo da petição inicial³⁹. Não obstante, aplicam-se as regras de citação dispostas no CPC subsidiariamente.

O valor da causa, na ação de despejo, obedece ao disposto no inciso III do artigo 58 e determina que corresponderá a doze meses de aluguel. A incorreção na indicação do valor da causa poderá ser corrigida mediante determinação judicial, nos termos do artigo 284⁴⁰ do CPC ou pelo demandado, através da Impugnação ao Valor da Causa, nos termos do disposto no artigo 261⁴¹ do CPC.

2.2 Denúncia cheia

A denúncia cheia é a retomada motivada do imóvel, objeto de contrato de locação. Exige a lei que, naqueles casos em que não se enquadra nenhuma hipótese do item anterior, deve o locador justificar os motivos da retomada, juntando com a petição inicial da ação de despejo, os fundamentos e as provas de seu direito nos termos do disposto nos artigos 282, III e 283 do CPC.

Convém esclarecer que, tratando-se de retomada motivada, dispensa-se o locador de efetuar a Notificação do locatário, hipótese exigida tão-somente na denúncia vazia.

São hipóteses de retomada por denúncia cheia:

- a) por mútuo acordo;
- b) infração à obrigação legal e contratual⁴²;

- c) falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação⁴³;
- d) necessidade de realização de obras urgentes, determinadas pela autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo, se recuse ele a consenti-las⁴⁴;
- e) permanência do sublocatário no imóvel, depois de já ter sido dissolvida, qualquer seja a causa da locação⁴⁵;
- f) permanência de pessoas estranhas no imóvel, após a morte do locatário e que não estejam legitimadas para suceder a locação⁴⁶;
- g) ausência de vênua conjugal, nos contratos de locação celebrados por prazo igual ou superior a dez anos, na hipótese de o cônjuge não estar obrigado a observar o prazo excedente⁴⁷;
- h) dissolução, qualquer que seja a causa, do contrato de trabalho, do qual decorra a locação⁴⁸;
- i) Retomada para uso do próprio locador, seu cônjuge ou companheiro ou para uso residencial de ascendente ou descendente, que não disponha, ou o seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio⁴⁹;
- j) demolição e edificação licenciada ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento⁵⁰.

A lei estabelece, ainda, algumas hipóteses que autorizam a retomada motivada do imóvel nas locações *não residenciais*, senão vejamos:

- a) determinação do Poder Público, para que o locador realize no imóvel obras que importem em sua radical transformação ou a realização de modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade⁵¹;
- b) Proposta melhor de terceiro⁵²;
- c) Necessidade de retomar o imóvel para o próprio uso do locador, ou para transferência de fundo de comércio, existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente⁵³;
- d) Decadência do direito de propor a ação renovatória⁵⁴.

Tratando-se de denúncia cheia é importante frisar que o demandante deverá comprovar na petição inicial o evento apontado como fundamento da ação despejatória.

Com efeito, a retomada poderá se fundamentar em qualquer das hipóteses fundadas no artigo 9º da Lei 8.245/91 e nas hipóteses do artigo 47 do mesmo diploma legal. Entretanto, o ajuizamento da demanda necessita da comprovação dos fatos e fundamentos

jurídicos apontados na inicial, dependendo da prova a ser produzida nos autos para que a demanda seja julgada procedente.

Cumpre-nos fazer uma breve exposição acerca do tema, com o objetivo de delimitar as situações que excluem a possibilidade de retomada imotivada, própria das hipóteses elencadas no capítulo anterior.

A primeira hipótese prevista o artigo 9º da lei é a retomada por “mútuo acordo”. Nesta hipótese verifica-se a resilição bilateral do contrato, na qual locador e locatário firmaram um acordo, fixando prazo para a desocupação do imóvel. Decorrido o prazo, sem que o locatário o desocupa, cabe ao locador o ajuizamento da ação de despejo, tendo como fundamento a resilição contratual pactuada. Segundo o disposto na legislação vigente, a resilição bilateral deverá ser feita por escrito, ainda que o contrato de locação seja verbal. A lei exige que a resilição do contrato de locação tenha o prazo mínimo de 6 (seis) meses, com a participação de duas testemunhas, para o fim de exigir a liminar de desocupação imediata, quando do ajuizamento da demanda despejatória.

Por outro lado, quando for descumprida obrigação, o locatário dá ensejo à infração por obrigação legal e contratual, passível de ajuizamento de ação de despejo do locatário violador dos preceitos contratuais e legais. Não é possível elencar todas as possibilidades de infrações sujeitas ao despejo do locatário, cabendo ao locador decidir se prefere o despejo do locatário, que pode ser cumulada com perdas e danos, ou somente estas, ou execução forçada da obrigação inadimplida.

O pagamento dos aluguéis, fixados no contrato entre as partes, é a primeira obrigação do locatário. O inadimplemento do valor locatício, bem como dos acessórios da locação, na data do seu respectivo vencimento, dá ensejo ao ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento. O legislador tomou o cuidado de separar o procedimento desta espécie de ação de despejo das demais, incluindo a possibilidade de purga da mora ao locatário, no prazo de sua defesa, se assim quiser. Nesta hipótese a liminar de desocupação imediata é possível sempre que o contrato estiver desprovido de quaisquer garantias.

A quarta hipótese despejatória elencada neste capítulo é a necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público. Aqui existem duas situações: a primeira seria de o tipo de reparação não permitir a permanência do locatário, ocasião em que, não desocupando voluntariamente, será despejado; a segunda hipótese é a da reparação que permite a permanência do locatário no imóvel, mas este não permite sua realização. Ambas autorizam o ajuizamento da ação, com pedido liminar de

desocupação imediata, forte no disposto no artigo 59, VI da Lei 8.245/91.

Na sublocação, quinta hipótese indicada de denúncia cheia, a permanência de sublocatário no imóvel autoriza a desocupação do imóvel, com liminar, nos termos do artigo 59,V da Lei 8.245/91. Por óbvio que, se o contrato existente entre locador e locatário foi resolvido, permanecendo o sublocatário no imóvel, após a referida extinção, cabe liminar de desocupação imediata, não havendo necessidade de o locador ainda ajuizar ação possessória e/ou petítória, com o objetivo de se ver integrado na posse do imóvel.

A hipótese de despejo pela ausência de vênua conjugal encontra amparo no artigo 3º da Lei 8.245/91. Com efeito, o legislador permite que o contrato de locação possa ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal se igual ou superior a dez anos. O parágrafo único deste dispositivo determina que, ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente. Trata-se de invalidade relativa, preservando-se o contrato, tendo-se como não escrito o prazo que ultrapassar dez anos. Findo o prazo de dez anos, o cônjuge que não anuiu estará desobrigado de respeitar o prazo restante, passando o contrato a vigorar por prazo indeterminado, salvo se o imóvel pertencer exclusivamente ao cônjuge locador, como nos casos do casamento com separação absoluta de bens (artigo 1.647, I do CC) ou na comunhão parcial, se o bem foi adquirido antes do casamento (artigo 1.665 do CC). Por analogia, aplicam-se as normas também às relações advindas da união estável.

O término do contrato de trabalho, estando a locação vinculada a ele, também fundamenta a pretensão despejatória. Não há necessidade de prévia notificação, sendo suficiente a comprovação do término da relação de trabalho e a vinculação do contrato de locação com o contrato de trabalho.

A retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente deve ser analisada individualmente. Na hipótese de a demanda fundamentar-se pelo uso próprio, há de ser considerado uso do locador ou de seu cônjuge ou companheiro, independente de ser proprietário de outros imóveis. Ao locador cabe escolher, dentro de seu patrimônio, qual o imóvel que melhor lhe servirá, seja para fins residenciais, seja para fins não residenciais. Entretanto, quando a lei se refere ao uso de ascendente ou descendente, exige que seja para fins residenciais, desde que os beneficiários não possuam imóvel residencial próprio, prova que se exigirá no corpo da demanda processual. Ambas as hipóteses exigem que o contrato esteja vigendo a prazo indeterminado, não

sendo admissível se a o termo final previsto no contrato ainda não tenha acontecido.

Outra hipótese que admite a resolução do contrato é o fato de o locador necessitar da retomada para realizar obras voluntárias, desde que o contrato esteja vigendo por prazo indeterminado. Não há necessidade de a obra ser determinada pela autoridade pública, nos termos da Súmula 374 do STF. A condição para retomada é a aprovação do projeto pelas autoridades competentes, devendo a respectiva licença ser apresentada na inicial.

Importa esclarecer que a denúncia cheia exige a comprovação dos fundamentos utilizados na inicial e, em alguns casos, a comprovação da sinceridade do pedido, o que será objeto de outro estudo, sob pena de improcedência da demanda.

3 AS LIMINARES DE DESOCUPAÇÃO IMEDIATA NA RETOMADA IMOTIVADA

3.1 Conceito de liminar na teoria geral da tutela de urgência

Preliminarmente, deve-se procurar investigar o verdadeiro sentido de liminar em sede de teoria geral do processo e mais especificamente no processo, impulsionado pela urgência. Adverte-se que não se trata de uma categoria processual autônoma, mas precisamente um aspecto funcional desta nova perspectiva decorrente do direito urgente.

Todo provimento concedido no início do processo enquadra-se nesta classificação funcional como dissemos, pois é liminar por ser o procedimento adotado no início, em concreto, *initio litis*, no alvorecer da relação jurídica processual, antes mesmo da citação. Esta é a melhor definição. Tal constatação se extrai, com certa facilidade, dos próprios textos legais, que em numerosas passagens autorizam o juiz a decidir liminarmente. Esta é uma definição funcional topológica, que leva em conta fatores sociais, econômicos, mercadológicos, que, teleologicamente, devem ser protegidos pelo Estado-jurisdicção e, portanto, merecem um tratamento diferenciado do ordinário, cujo comprometimento com o racionalismo e com a produção de “*certeza*” jurídica é evidente, pois baseado no paradigma resultante do binômio – conhecer, para, depois, executar.

É verdade que se tem, imotivadamente, alargado o sentido de liminar, especialmente a doutrina que trata das cautelares no momento que atribui tal denominação a outras decisões tomadas no processo, prioritariamente cautelar, antes da sentença a modo de confundir-se, liminar com técnicas antecipatórias. Isto deve ser coibido para o bem da ciência processual e a fluidez de seus atos.

As liminares fazem parte dos procedimentos de urgência, produzidos com base em cognição sumária, modificando o momento e a localização do provimento jurisdicional pleiteado. Tal situação decorre da necessidade da proteção devida pelo Estado frente a uma lesão ou ameaça de lesão, capaz de provocar prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação na esfera jurídica do autor/requerente, servindo para demonstração desse fenômeno alegações de verossimilhança e superficiais, com o diferimento do contraditório no mais das vezes.

Diante disso, pode-se afirmar que a liminar é um procedimento incidental do processo com local e época marcada para ocorrer. Passado este momento, ou esta época, se ocorrer uma decisão judicial não mais é liminar, mas tão somente um antecipação de tutela, seja ela satisfativa ou não. Também não podemos confundir conceitualmente liminar com antecipação da decisão final. Ela só pode traduzir a antecipação de efeitos que porventura poderão estar na decisão final, podendo ser um, alguns ou todos os efeitos esperados pelo autor.

3.2 Casos em que se admite a liminar

No portfólio processual encontramos as liminares dispersas em todos os procedimentos admitidos pelo ordenamento. Encontramos as liminares nos procedimentos especiais contidos no livro IV do CPC quase todos eles eleitos pelo legislador, uma vez que expresso no texto do comando legislativo processual. Encontramos as liminares no procedimento de cognição ordinária do livro I, sob a modalidade de antecipação de tutela que, em diversas ocasiões, por ser proferida *inaudita altera pars* e que, por tal razão, sem dúvida alguma tem enquadramento como liminar. Da mesma sorte no processo de execução, quando o legislador permite à parte pleitear as medidas urgentes que julgar necessária para a proteção do direito de crédito levado a juízo pela pretensão executiva.

Inquestionável que o berço maior, não resta dúvidas, situa-se no livro III, do processo cautelar, pois lá expressamente e de forma genérica o legislador permitiu ao julgador que, examinadas as condições, e presentes as necessidades justificadoras, poderia conceder o provimento cautelar em caráter liminar, isto é, imediatamente, no primeiro momento em que tomou contato com a pretensão do requerido, de proteção de algum direito subjetivo ameaçado, tudo nos termos do artigo 804 do CPC

Tratando-se de ação de despejo, admite-se a concessão de liminar nas hipóteses previstas no artigo 59 e seus incisos da Lei 8.245/91. Ao incluir ao rol do artigo 59 a denúncia vazia de imóveis não residenciais, o legislador inseriu a hipótese no inciso VIII. Não faz

quaisquer exigências textuais para que a liminar seja concedida, determinando-se que a mesma será deferida mediante a prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel e tiver sido ajuizada a demanda no prazo de até 30 dias do vencimento do contrato ou da notificação que comunicou a intenção de retomar o imóvel.

Evidentemente, nada obstante ser o CPC depositário principal e natural das premissas instrumentais orientadoras da prática do processo, que outros diplomas estranhos ao código, denominado por boa doutrina de legislação extravagante, possa e, em muitos casos, deva estabelecer concretamente com relação ao direito subjetivo sobre o qual se debruça, a hipótese de, havendo conflito decorrente daquele direito, uma das pretensões seja atendida, via provimento liminar. É corrente a compreensão que, em tal circunstância, a justificação e a fundamentação são de cunho legislativo, isentando o Poder Judiciário de uma análise crítica da situação posta à sua apreciação. Entretanto, como em qualquer situação, codificada ou não, nos parece, em homenagem ao formalismo valorativo que se instala no centro das discussões processuais que em qualquer caso o juiz deve, para concretizar o seu poder geral de cautela, examinar o caso concreto para enquadrar ou não o suporte fático à norma existente. Tal prática decorre da tutela dos direitos adequados ao caso concreto, e não simplesmente reproduzir-se o modelo positivista de que o juiz é “a boca da lei”.

Toda a subversão da ordem natural deve ser praticada com parcimônia e comedimento, sem, todavia, cristalizar-e a ideia de que não se possa fazê-la, pois em muitos caso a necessidade é imperiosa, não podendo desta técnica se furtar o poder jurisdicional. Abominar a possibilidade de concessão de provimento liminares por conta do critério insegurança jurídica é uma anomalia. Todavia vulgarizá-la sem critérios também o é. Nada melhor para solucionar tal medida a adoção do critério de ponderação no sentido de sempre buscar a salvaguarda do núcleo essencial do direito subjetivo material posto em causa, seja em sede de situação acautelanda ou em sede de tutela satisfativa. Ponderar a fim de extrair qual será o mal menor entre a concessão e a não concessão, será sempre a árdua tarefa do magistrado demandado pela sociedade a fim de cumprir sua nobre função de compor litígios com pacificação e justiça.

3.3 Procedimentos das liminares

Estabelecidos os contornos conceituais das liminares, restam algumas considerações a serem traçadas no que pertine aos principais requisitos para sua concessão pelo magistrado.

A primeira delas é a urgência. Urgência esta que deve ser qualificada, pois não basta para tal efeito uma urgência desprovida de fundamentação jurídica e social para que a liminar seja deferida. Tal qualificação decorre dos valores agregados ao bem jurídico que se busca proteger ou até mesmo alcançar. Valores estes que seriam atingidos pela morosidade natural da prestação jurisdicional. Valores estes que justifiquem a inversão do paradigma conhecimento/execução.

Neste mesmo espírito, deve-se exigir a presença das figuras clássicas da jurisdição cautelar – o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*, que justificam a prestação jurisdicional antecipada em sede de liminar nos processo cautelares. A fumaça de bom direito diz respeito com a condições da ação e que permite uma verificação superficial destas. O perigo da demora é justamente a razão da liminares, pois deve-se buscar a proteção do bem jurídico imediatamente e não após a realização de todas as fases do processo ordinário.

Da mesma derivação – urgência – examina-se se há prejuízo no atendimento ordinário, se tal prejuízo é irreparável ou de difícil reparação que justifica a antecipação liminar, seja cautelar ou satisfativa. A liminar funciona como técnica voltada para prevenção do núcleo essencial do direito subjetivo que deve estar prenhe de valores merecedores da tutela do Estado.

Ainda, circunstancialmente afigura-se plausível a exigência da verossimilhança que caracteriza pelo juízo de probabilidade da existência do direito e da necessidade de proteção urgência. Os juízos de verossimilhança permitem ao magistrado avaliar a situação no caso concreto, ponderando a utilidade necessidade da prestação jurisdicional liminar.

Todas estas exigências podem ser verificadas pelo magistrado em cognição sumária, pois não há como exigir-se uma cognição exauriente em face da necessidade da proteção urgente. Diante disso, deve a parte que pleiteia a liminar procurar demonstrar de maneira mais clara e absoluta a plausibilidade e a necessidade da tutela diferenciada no caso concreto. De outro lado, pode o juiz a fim de convencer-se dessa plausibilidade e dessa necessidade tomar algumas providências, como por exemplo, as previstas no artigo 804 do CPC, – justificação prévia e/ou caução, ou ambas.

É verdade que as decisões liminares demandam uma prudência maior do magistrado, mas nada que não possa ser superado através da análise das ponderações derivadas das regras de proporcionalidade e razoabilidade, que permitem a visualização de uma máxima de preponderância entre os extremos do conflito. Em síntese apertada, qual será a melhor

decisão: o deferimento da liminar ou sua negativa? Qual a decisão que provocará menor prejuízo às partes, à sociedade e à jurisdição? Não se pode olvidar a presença hodierna da teoria da instrumentalidade valorativa que leva em conta sempre o valor jurídico geral ou social a ser protegido, especialmente quando este contrasta com um direito individual.

As liminares têm como objetivo sempre privilegiar o provável contra o improvável. Se esta equação não se apresentar clara pela análise dos requisitos essenciais da tutela de urgência, as liminares não poderão ser manejadas. Mas, por outro lado, entendidos os pressupostos e requisitos, é dever do juiz delas se valer a fim de que possa adequadamente e tempestivamente prestar a jurisdição no caso concreto. As liminares têm como objetivo eliminar o efeito nocivo do tempo que age sobre o processo, tais efeitos podem desnaturar a própria prestação jurisdicional, podem causar desgastes e prejuízos, que podem ser evitados através das técnicas processuais que permitem abreviar a chancela estatal com relação ao direito subjetivo posto em causa.

A liminar na tutela de urgência deve seguir parâmetros para permitir o mínimo de segurança jurídica às partes; assegurar uma previsibilidade mínima, e uma garantia da preservação dos direitos de maior valor social. Diante disso, é inexorável que uma simples e geral teorização sobre a tutela de urgência, e mais propriamente relativa às liminares, depende do exame do caso concreto. É o que Luiz Guilherme Marinoni chama de *tutelar o direito*. No exame dos fatos em concreto da relação jurídica questionada é que se pode avaliar com certo rigor a necessidade/utilidade/adequação das medidas de urgência. Tal análise deve ser a maior preocupação do magistrado quando do enfrentamento de questões desta ordem, pois diversos valores estarão se defrontando, cabendo ao Estado/Juiz privilegiar aquele que mais concretiza os anseios de uma sociedade.

3.4 A função social da empresa × liminar na retomada imotivada

O direito empresarial, no qual se inserem as reflexões aqui tecidas, vive momento de alteração paradigmática no direito pátrio pela inserção da teoria da empresa, que substituiu o ato de comércio, por responder melhor aos anseios da sociedade contemporânea. Com efeito, no século XIX, o direito europeu iniciou estudos no sentido de ter a empresa proteção jurídica pela sua função social, já detectada naquele momento. Mas foi a partir da entrada em vigor do Código Civil Italiano que tal ideia se concretizou no direito continental.

Dentre nós, o Código Civil de 2002 incorporou a ideia de proteção e tratamento diferenciado às empresas, pois identificadas como imprescindíveis para o desenvolvimento social, econômico e humano das sociedades contemporâneas.

Nesta linha de raciocínio, em 2005 promulga-se a Lei 11.101/2005, tendo como núcleo central a ideia de recuperação da empresa sempre que for possível para a manutenção do ícone de produção, como manifestasse o relator do projeto da lei Dep. Osvaldo Biolchi⁵⁵: “Perpassa o pensamento, o bom funcionamento das empresas que vem ao encontro dos interesses do país. As administrações públicas dependem essencialmente, da geração de impostos e do funcionamento da máquina arrecadadora. A empresa é propulsora e a fonte geradora de produção de bens, e serve para alimentar o consumo interno e as exportações, tão imprescindíveis como a globalização da economia”.

Ora, a preocupação atual é a da preservação da empresa em dificuldade, face suas características. Não seria novamente razoável que se violasse este princípio voluntariamente e sem razões jurídicas plausíveis, pois se, como se presume, fosse a econômica, esta não é óbice, pois a locatária, sempre atendeu e continuará atendendo todas as obrigações econômicas nos limites pleiteados.

A empresa ocupa um papel social significante, pois desempenha uma função importante na sociedade desenvolvendo uma função social, no sentido de geração de emprego, pagamento de impostos e facilitação de circulação e produção de mercadorias. Por tudo isto deve ser preservada.

Os trabalhadores dependem da empresa como fonte geradora de empregos; estas, por sua vez, devem possuir capacidade de pagamento para tais salários e, portanto, devem ser sempre preservadas quando possível. Não se pode vacilar que o fantasma do desemprego começa a rondar e com isto não se pode conviver.

A administração pública depende da arrecadação tributária para atender suas necessidades orçamentárias. Na sociedade moderna os encargos sociais são enormes. O Estado tem que dar conta de suas políticas públicas afirmativas, que dependem essencialmente da arrecadação tributária gerada pelas empresas que contribuem com a maior parte desta arrecadação tributária.

O mercado é movido pela capacidade criadora das empresas em oferecer novos produtos e serviços. Não há dúvida que a empresa é geradora de produção de bens destinados a suprir as necessidades humanas, tanto na área básica com a produção de alimentos, medicamentos, equipamentos, como na área de serviços. Sem a atividade empresarial, o mercado

estagnaria e que, por certo, seria um desastre para os Estados modernos de economia liberal, focados no consumo em busca do bem estar.

Assim, como dito com relação a tutela de urgência, considerando as peculiaridades empresariais modernas, também não é razoável a aplicação da norma genérica em qualquer caso. A atividade empresarial deve-se pautar pela boa-fé objetiva, elemento direcionado da aplicação das tutelas jurídicas, quando comprometidas com o resultado de sua aplicação. A norma é genérica e não considera o caso específico, pois senão não seria abstrata como convém. A tutela de urgência é pontual e pauta-se pela orientação do caso concreto. Nunca se pode generalizar uma aplicação de tutela de urgência e, especialmente, em sede de liminar. A verificação das circunstâncias fáticas, como a observação da boa fé e da função social assim como também da consequência da decisão jurisdicional tomada, são importantíssimas para a boa administração da jurisdição e da pacificação social nos dizeres do mestre Chiovenda, que é função mais relevante do Estado-juiz.

A aplicação da função social da empresa é instrumento de política gestora em todas as esferas públicas. No administrativo, tal elemento é levado em consideração; no legislativo, considerado sempre nas edições das Leis; não seria no judiciário que se relegaria a segundo plano a verificação desta nobre função no sociedade contemporânea.

Por evidente que nas relações locatícias empresariais estes fatores devem ser compatibilizados e harmonizados com os interesses individuais e econômicos que são relevantes, evidentemente, mas que em certa medida devem ser ponderados e temperados para se salvaguardar o núcleo essencial das relações e dos objetivos a serem perseguidos, tanto pela Lei quanto pelas decisões judiciais.

Dessa forma, determinar-se a desocupação imediata, “inaudita altera pars”, na ação de despejo por denúncia vazia, de uma empresa que desenvolve sua atividade econômica; geradora de empregos; que não viola os dispositivos legais e contratuais ao longo da contratação; que cumpre com sua função social, é injusta, arbitrária e violadora de uma orientação dogmática do CCB vigente, inserida no Livro II, que tem como teoria básica a teoria da empresa e sua conservação, além de violar um princípio constitucional, o da função social.

Aplicar-se a liminar de despejo imediato, sem a observância dos requisitos da teoria geral da tutela de urgência, viola todo o ordenamento jurídico processual.

Há de ser analisado, pelo julgador, qual o interesse econômico que sofre risco maior.

Imagine-se o exemplo de uma empresa hoteleira, que loca um imóvel que preenche os requisitos para o

desenvolvimento de sua atividade (e que não é qualquer imóvel que permite), que oferece além das acomodações a seus clientes, serviços de bar e restaurante, e que para isso contrata camareiras, arrumadeiras, cozinheiros, garçons, manobristas, atendente e, no estrito cumprimento da legislação vigente, vê-se compelido à desocupação imediata do imóvel, *initio litis*, sem que possa, com dignidade, buscar um local adequado para continuar desenvolvendo sua atividade econômica, em favorecimento de um direito individual. Qual a função econômica que merece proteção? A do empresário, que exerce sua função social, empregando, cumprindo com as obrigações sociais e as do contrato de locação, ou do proprietário do imóvel, que na maioria das vezes pretende locar o imóvel a outrem por um valor locatício maior (direito legítimo)? Também merecem atenção as inúmeras empresas de pequeno porte (EPP) que desenvolvem atividades tais como venda de confecção, joalherias, entre outros, e que exigem complementação de estoque de material a ser oferecido pela atividade empresarial, bem como as empresas de sociedade simples, tais como consultórios de profissionais liberais e que cumprem, rigorosamente, todas as obrigações contratuais, tendo excelentes garantias locatícias e que não oferecem risco à propriedade. Em muitas situações desenvolvem sua atividade durante muitos anos, empregando ou não pessoas para auxiliarem no desenvolvimento da empresa. Não haveria um interesse social a ser preservado quando do deferimento de liminares?

A propriedade não se perde, e esta é a garantia do locador, que receberá a posse de seu imóvel ao final da demanda. Mas o empresário locatário, ao desocupar o imóvel liminarmente, devolvendo a posse a seu locador, está no risco de ver seu empreendimento arruinar se não localizar outro imóvel nas condições exigidas pela atividade que desenvolve e poder assentar seus empregados e sua clientela em um local adequado em tão pouco espaço de tempo. Se não localizar outro imóvel nas mesmas condições imediatamente, corre o risco de não alienar seu estoque, o que pode trazer prejuízos ao empresário.

Novamente é importante destacar que o poder de cautela do magistrado deve trazer equilíbrio à relação. Cabe ao legislador reexaminar a lei, no sentido de adequá-la aos princípios constitucionais aplicáveis à espécie, protegendo a atividade social e econômica. Entretanto, enquanto o legislador não adequar a lei ao instituto da tutela de urgência, há que se analisar a medida que menor gravosidade traz ao interesse social, que é dever do magistrado na apreciação dos critérios de ponderação, que devem nortear sempre a sua fundamentação, nos termos do artigo 93, IX da Constituição Federal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a entrada em vigor da Lei 12.112 de 09/12/2009, a Lei 8.245/91 sofreu diversas alterações. Dentre elas houve a introdução do inciso VIII do artigo 59, que determina seja proferida liminar de desocupação imediata do imóvel nas ações de despejo por denúncia vazia. Esta alteração visa dar à ação de despejo celeridade processual, incluindo-se os contratos de locação de imóveis não residenciais, pois entendia o legislador que esta espécie de locação se reveste de menor densidade social. Entretanto, há de serem observados os critérios próprios do instituto da tutela de urgência, haja vista que a aplicação da norma, de forma indiscriminada, afetará outros princípios e o ordenamento jurídico civil, pois a empresa ocupa um papel social significativa, pois desempenha uma função importante na sociedade, desenvolvendo uma função social, no sentido de geração

de emprego, pagamento de impostos e facilitação de circulação e produção de mercadorias, devendo ser preservada, pois dela dependem seus empregados, seus clientes, a administração pública e toda a economia. É dever do magistrado, com o objetivo de dar o bem da vida à parte, atendendo princípios da razoabilidade e celeridade processual, analisar de forma criteriosa os efeitos da liminar a ser concedida, evitando que o contratante, que sempre honrou com seus compromissos, desenvolvendo uma atividade salutar à sociedade, seja compelido a desalijar-se de um imóvel de forma rápida e imediata, contrariando o instituto da tutela de urgência, que só possibilita as liminares quando presentes seus pressupostos específicos. Assim, pauta-se pela responsabilidade do Poder Judiciário, a fim de que possa prestar a tutela jurisdicional efetiva e célere, mas resguardando-se o cidadão de eventuais abusos e arbitrariedades.

NOTAS

- ¹ Artigo 23. O locatário é obrigado a: ... II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- ² Artigo 9º A locação também poderá ser desfeita: ... II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual.
- ³ Artigo 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente, de notificação ou aviso.
- ⁴ Artigo 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a 30 (trinta) meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I – nos casos do artigo 9º; II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.
- ⁵ Artigo 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses ou multa de 3 (três) a 12 (doze) meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.
- ⁶ Artigo 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vencendo.
- ⁷ Borjes, Isabel Cristina Pôrto. *Alterações na Lei do Inquilinato – comentários à Lei 12.112/09* – Ed. Livraria do Advogado, 2010. Para Isabel Cristina Pôrto Borjes “embora e lei mencione, no §2º, que a comunicação deve ser oferecida pelo sub-rogado, me parece que o locatário originário tem muito mais interesse em que a sub-rogação produza seus efeitos em relação ao locador e também ao seu garantidor, sob pena de o vínculo locatício persistir entre as partes originárias”. Com razão a autora, haja vista que em não havendo a comunicação escrita ao locador e seu fiador, a responsabilidade da locação, perante estes, continuará sendo do locatário original.
- ⁸ Artigo 40. “O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: ... IV – exoneração do fiador...”.
- ⁹ Artigo 59. “Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: ... VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40,

sem apresentação de ova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; ...”

- ¹⁰ Artigo 9º: “A locação também poderá ser desfeita: ... IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las”.
- ¹¹ Capanema, Sylvio. *Da ação de despejo*. p. 329, 2. ed., 1994, Ed. Forense.
- ¹² § 1º do artigo 12: “nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia”.
- ¹³ Artigo 55 da Lei 8.245/91: considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.
- ¹⁴ Artigo 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: ... II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio”.
- ¹⁵ Parágrafo 1º do artigo 54: O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center: a) despesas referidas nas alíneas *a, b, d* do parágrafo único do artigo 22; e b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum. Parágrafo 2º as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.
- ¹⁶ Artigo 5º da Lei 8.245/91: seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.
- ¹⁷ Artigo 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.
- ¹⁸ Artigo 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Parágrafo primeiro: findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo determinado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. Parágrafo segundo – ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.
- ¹⁹ Artigo 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel... V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassa cinco anos.
- ²⁰ Artigo 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a

- vigiar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.
- 21 Artigo 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único: a denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.
- 22 N. A.: Importante destacar que desde o advento do CC /2002 não existe mais o instituto do Fideicomisso, razão pela qual só se aplica às hipóteses de Fideicomisso, mencionadas no artigo 7º, realizadas antes da entrada em vigor do Código Civil/2002.
- 23 Artigo 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.
- 24 Souza, Sylvio Capanema. *A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*. 8. ed., Forense, Rio de Janeiro, p. 58.
- 25 As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação. Parágrafo único – na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.
- 26 N. A.: A revisão do aluguel implica em sua atualização ao preço de mercado, o que é possível a cada 36 meses, diferindo do conceito de reajuste, que é a reposição da inflação no preço do aluguel.
- 27 Artigo 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.
- 28 Parágrafo único do artigo 7º: a denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação. Parágrafo 2º do artigo 8º: No caso do adquirente do imóvel, “a denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação”.
- 29 Artigo 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel”.
- 30 Artigo 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único – A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação”.
- 31 Artigo 58, II, III da Lei 8.245/91.
- 32 Inciso II do artigo 58 da Lei 8.245/91: “é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito o contrato.
- 33 Artigo 112 CPC: Argüi por meio de exceção, a incompetência relativa. Artigo 304 CPC: “É lícito a qualquer das partes argüir, por meio de exceção, a incompetência (artigo 112) ...”.
- 34 Artigo 59. ... §2º “qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários que poderão intervir no processo com o assistentes”.
- 35 “A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador. § 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição...”.
- 36 Artigo 15. “Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador”.
- 37 Artigo 59. “... § 1º conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: ... VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada...”.
- 38 A citação far-se-á em qualquer lugar onde se encontre o réu.
- 39 Neste caso, deverá ser observado o comentário feito no capítulo que se refere a legitimidade passiva, item 2.2.4.
- 40 Artigo 284 CPC – Verificando o juiz que a petição inicial não preenche os requisitos exigidos no artigo 82 e 283, ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor a emende, ou a complete, no prazo de 10 (dez) dias. Parágrafo único – se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.
- 41 Artigo 261. O réu poderá impugnar, no prazo da contestação, o valor atribuído à causa pelo autor. A impugnação será autuada em apenso, ouvindo-se o autor no prazo de 5 (cinco) dias. Em seguida o juiz, sem suspender o processo, servindo-se, quando necessário, do auxílio de perito, determinará, no prazo de 10 (dez) dias, o valor da causa. Parágrafo único – não havendo impugnação, presume-se aceito o valor atribuído à causa na petição inicial.
- 42 Artigo 9º A locação também poderá ser desfeita: ... II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual.
- 43 Artigo 9º, III.
- 44 Artigo 9º, IV – artigo 15 – rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.
- 45 Artigo 59, parágrafo 1º, nº V.
- 46 Artigo 59, parágrafo 1º, nº IV – artigo 11 – morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel; II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio. Artigo 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.
- 47 Artigo 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos. Parágrafo único – ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.
- 48 Artigo 47, II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego.
- 49 Artigo 47, III.
- 50 Artigo 47, IV.
- 51 Artigo 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se: I – por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade.
- 52 Artigo 72, III – nas hipóteses de ação renovatória, o locador poderá contestar a demanda com o argumento de que há proposta de terceiro que supere a proposta pelo locatário na referida ação, ocasião em que não estará obrigado a manter a locação.
- 53 Artigo 52, II – O locador não estará obrigado a renovar o contrato se: II – o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.
- 54 Artigo 51, parágrafo 5º – nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: ... parágrafo 5º – do direito a renovação decaí aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. N. A.: Importante destacar que, embora seja motivo para contestar a ação renovatória, na espécie o locador poderá se utilizar da denúncia vazia, notificando o locatário para desocupação no prazo de trinta dias e, não ocorrendo a desocupação, ajuizar a ação de despejo por não convir a locação.
- 55 *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. Saraiva, 2005, p. XI.