

# As Incursões do Novo CPC na Lei de Locações

## *The impacts of the new Civil Procedure Code on the Real Estate Law*

**Marcelo Mazzola**

*Mestrando em Direito Processual na UERJ. Advogado.*

**RESUMO:** O artigo aborda os impactos do novo Código de Processo Civil nos procedimentos regulados pela Lei de Locações, demonstrando a necessidade de compatibilização dos sistemas, bem como os reflexos decorrentes das alterações legais no mercado imobiliário em geral.

**PALAVRAS-CHAVE:** Novo Código de Processo Civil. Lei de Locações; procedimentos especiais. E reflexões.

**ABSTRACT:** The text deals with the impacts of the new Civil Procedure Code on the Real Estate Law and the need of harmonization of the systems, including the repercussions of the legal amendments on the Real Estate market.

**KEYWORDS:** New Civil Procedure Code. Real Estate Law. Special systems. And considerations

**SUMÁRIO:** 1. Considerações iniciais. 2. Breves esclarecimentos. 3. Os procedimentos especiais da Lei de Locações: ainda sobrevivem? 4. Impactos do NCPC na Lei de Locações. 4.1. Procedimentos. 4.1.1 Ação de despejo. 4.1.2. Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação. 4.1.3. Ação revisional. 4.1.4. Ação renovatória. 4.2. Outras questões polêmicas. 4.2.1. Tramitação dos processos durante as férias forenses? 4.2.2. Ausência de efeito suspensivo da apelação e imediato cumprimento provisório da sentença. 4.2.3. Despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio x título executi-

vo extrajudicial: cuidados especiais para o locador. 4.2.4. Formas de citação, intimação e notificação. 4.2.5. Negócios jurídicos processuais. 5. Conclusão. 6. Referências bibliográficas.

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

No dia 18 de março de 2016, entrou em vigor o novo Código de Processo Civil (NCPC). Com 1.072 artigos, o novo diploma legal trouxe inúmeras modificações. Em seu capítulo inaugural – a espinha dorsal do código –, positivou consagrados princípios constitucionais, como, por exemplo, a duração razoável do processo, o contraditório, a isonomia, a dignidade da pessoa humana, a necessidade de fundamentação das decisões judiciais, a legalidade, a eficiência, a publicidade e a transparência.

Para resgatar o ideal de uma justiça fraterna e solidária prevista na Carta Magna, o NCPC estimula fortemente os métodos alternativos de solução de conflitos (conciliação, mediação e arbitragem) e realça valores como a boa-fé e a cooperação.

Na busca por efetividade e maior fluidez da marcha processual, procedimentos foram desburocratizados, prazos, unificados, recursos, abolidos e hipóteses recursais, reduzidas.

O legislador também se preocupou em assegurar a isonomia e a segurança jurídica, exaltando e valorizando os precedentes judiciais, especialmente com a criação de incidentes para acelerar a sua formação (IRDR e IAC).

Independentemente de algumas críticas, que, aliás, são importantes para o amadurecimento do Direito, não podemos enxergar o novo código com lentes retrospectivas. Devemos respeitá-lo, compreendendo que não é perfeito, mas valorizando suas alterações, fruto da vontade e do envolvimento da sociedade como um todo.

## 2. BREVES ESCLARECIMENTOS

O longo período de gestação do NCPC (PLS 166/2010 – aprovado pelo Senado em dezembro de 2014) não foi suficiente para que os legisladores pudessem antever os impactos do novo diploma nas legislações extravagantes.

E nem poderiam. Como se sabe, ao legislador não é dado o dom divino da onisciência. Por mais virtuoso que seja, não consegue esgotar a riqueza de possibilidade que a vida, especialmente nas sociedades complexas, constantemente nos apresenta.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> CABRAL, Antonio do Passo. *Nulidades no Processo moderno: contraditório, proteção da confiança e validade prima facie dos atos processuais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 20.

Tampouco o período de 1 (um) ano de vacância do NCPC permitiu que operadores de direito examinassem todos os reflexos de sua aplicação às leis especiais.

Para os processualistas e operadores do Direito em geral, a discussão sobre a aplicabilidade do NCPC aos microssistemas processuais é terreno muito fértil, mas ainda arenoso, sobretudo nesse período inicial de vigência do código, em que a jurisprudência não se encontra minimamente sedimentada, à exceção, talvez, do processo do trabalho, por força da recente Instrução Normativa nº 39/2016 do Tribunal Superior do Trabalho.

Neste artigo, lançaremos algumas reflexões sobre controvérsias que envolve o NCPC e a Lei de Locações, a famosa lei do inquilinato, que regula as locações de imóveis urbanos e o mercado imobiliário.

A ideia é apresentar algumas questões polêmicas e controvertidas, especialmente em relação à aplicação do NCPC aos procedimentos especiais previstos na Lei de Locações.

Também analisaremos algumas “incursões” do NCPC na legislação em questão e suas repercussões práticas, inclusive na esfera negocial.

Não temos a menor pretensão de exaurir o tema, mas apenas enriquecer o debate com algumas considerações, cientes de que a doutrina e a jurisprudência se encarregarão de assentar as controvérsias ao longo do tempo.

### **3. OS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DA LEI DE LOCAÇÕES: AINDA SOBREVIVEM?**

Em quase 25 (vinte e cinco) anos de vigência, a Lei nº 8.245/91 foi alterada pelas Leis nºs 9.256/96, 10.931/04, 11.196/05, 12.112/09 e 12.744/12.

Porém, durante todo esse tempo, manteve-se intacto o artigo 79, que estabelece que, em caso de omissão da lei especial, se aplicam as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 2º, § 2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, a lei nova que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes não revoga nem modifica a lei anterior. Nesses casos, o princípio *lex posterior derogat priori* é mitigado, o que normalmente ocorre quando a incompatibilidade da norma geral posterior for apenas parcial em relação à lei especial anterior.

Nesse particular, convém esclarecer que o NCPC (lei geral) não revogou expressamente nenhum dispositivo da Lei de Locações (lei especial),

o que nos permite afirmar que os procedimentos regulados na lei especial permanecem hígidos.

Todavia, o novo código promoveu profundas alterações que atingem diretamente a legislação extravagante e os respectivos procedimentos, justificando, assim, a compatibilização dos sistemas.

Antes de analisarmos os efetivos impactos do NCPC nos procedimentos regulados pela lei especial, é importante mencionar algumas regras da lei geral que nos ajudarão a desvencilhar aparentes antinomias.

Inicialmente, cumpre observar que o NCPC tem regras de transição. De acordo com o artigo 1.046, as disposições do novo código serão aplicadas “desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973”.

Por sua vez, o § 1º do referido dispositivo legal dispõe que as normas relativas ao procedimento sumário e aos procedimentos especiais que forem revogadas pelo NCPC se aplicarão às ações propostas e não sentenciadas até o início de sua vigência, isto é, 18 de março de 2016. Uma espécie de sobrevida do CPC de 1973, como forma de prestigiar a segurança jurídica e o ato jurídico perfeito (artigo 14 do NCPC).

Com isso, os procedimentos especiais previstos na Lei nº 8.245/91 que tramitavam pelo rito sumário (ação revisional, por exemplo) passarão a tramitar pelo procedimento comum<sup>2</sup>, com todas as suas garantias e sem as limitações do rito sumário.

Além disso, demandas que tramitavam pelo rito ordinário (despejo), ou ainda, que não traziam qualquer referência ao procedimento (ação renovatória), deverão seguir o procedimento comum do NCPC (artigos 1.049 c/c 318).<sup>3</sup>

Por fim, o § 2º do art. 1.046 estabelece que permanecem “em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente” o NCPC.

Não há dúvidas, portanto, de que os procedimentos especiais regulados pela Lei de Locações ainda sobrevivem, devendo-se, inclusive, observar as regras relativas ao procedimento sumário (ação revisional) nos processos ainda não sentenciados (artigo 1.049, § único, do NCPC), quando, então, os

---

2 Art. 1.049, **parágrafo único** - Na hipótese de a lei remeter ao procedimento sumário, será observado o procedimento comum previsto neste Código, com as modificações previstas na própria lei especial, se houver.

3 Art. 1.049, *caput* - Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código. **Art. 318** - Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei.

feitos seguirão normalmente o procedimento comum, com aplicação supletiva do novo código, no que couber.

## 4. IMPACTOS DO NCPC NA LEI DE LOCAÇÕES

### 4.1. Procedimentos

Na primeira parte deste capítulo, vamos examinar as repercussões do NCPC nos procedimentos especiais regulados pela Lei de Locações.

Como se sabe, a Lei do Inquilinato regula quatro procedimentos especiais: ação de despejo (arts. 59 a 66); ação de consignação de aluguel e acessórios da locação (art. 67); ação revisional de aluguel (arts. 68 a 70) e ação renovatória (arts. 71 a 75).

Por uma questão de didática e para facilitar a compreensão da temática, vamos analisar individualmente cada uma das ações.

Na segunda parte do capítulo, examinaremos algumas alterações promovidas pelo NCPC que terão impacto direto nas relações locatícias e no próprio mercado imobiliário, não apenas na fase judicial, mas também na etapa contratual.

#### 4.1.1. Ação de despejo

O artigo 59 da Lei de Locações estabelece que “as ações de despejo terão o rito ordinário”. Porém, com a unificação adotada pelo NCPC, a expressão “rito ordinário” deve ser lida como “procedimento comum”.

Antes de avançar, julgamos importante pontuar que, devido às dimensões reduzidas deste artigo, não iremos analisar todas as controvérsias relacionadas à aplicação do NCPC às ações de despejo, concentrando-nos naquelas mais corriqueiras e de aplicação prática.

Pois bem, uma primeira questão diz respeito à possibilidade de despejo liminar, isto é, uma espécie de “tutela provisória”, para prestigiarmos a expressão do NCPC. Nesse particular, o artigo 59, § 1º, da lei especial é muito claro e autoriza o despejo liminar nas hipóteses indicadas nos incisos I a IX.

Importante ter em mente que o referido rol não é taxativo, conforme já assentou o Superior Tribunal de Justiça, podendo a medida ser deferida diante da presença dos requisitos do artigo 273 do antigo CPC<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> Vide artigos 294 e 300 do NCPC. Existe uma nova sistematização.

“LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/91. ROL NÃO-EXHAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. 1. O **rol** previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/91, não é **taxativo**, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de **despejo**, desde que preenchidos os requisitos para a medida. 2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. 3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de **liminar** em **despejo** por de «falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação», desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução - sob pena de a **liminar** perder operância. 4. Recurso especial improvido.”(REsp 1207161/AL, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 08/02/2011, DJe 18/02/2011)<sup>5</sup>

Trata-se de prova concreta de que o Código de Processo Civil, há muito, já era aplicado supletivamente à Lei de Locações. Nesse ponto, convém fazer uma rápida distinção entre aplicação subsidiária e aplicação supletiva. Na primeira, a aplicação decorre da omissão da lei, enquanto na segunda, que pode ser expressa ou aberta<sup>6</sup>, a ideia é maximizar a aplicação de determinada previsão já existente.

<sup>5</sup> No mesmo sentido, o REsp n.º 702.205/SO, Relator Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 12/09/2006, DJ 09/10/2006.

<sup>6</sup> FREIRE, Bruno. O artigo 3º do novo Código de Processo Civil e o processo do trabalho. Os meios alternativos de solução de conflitos se aplicam nessa seara processual? *Revista do Advogado*, ano XXXV, n.º 126, p. 17-19, maio/2015.

Concordamos que as hipóteses previstas na lei especial **não são suficientes para disciplinar todas as situações e os prejuízos** que a eventual permanência do locatário no imóvel poderiam causar ao locador.

Um bom exemplo – que não tem expressa previsão legal – é a possibilidade de despejo liminar por denúncia vazia. Em contratos de locação residencial que vigoram por prazo indeterminado, pode o locador notificar o locatário, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel (art. 46, § 2º). Se o locatário não cumprir a determinação e, estando os presentes os requisitos da probabilidade do direito e o perigo da demora (art. 300 do NCPC), o locador, uma vez depositada a caução no valor correspondente a 3 (três) meses do valor do aluguel (art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91), poderá pleitear o despejo liminar.

Surge então a primeira indagação: é possível requerer liminarmente o despejo através de uma tutela antecipada antecedente, nos moldes do art. 303 do NCPC?

Primeiramente, convém esclarecer que, de acordo com a nova Lei de Ritos, a tutela provisória pode ser de urgência ou de evidência, sendo que a tutela de urgência se divide em antecipada ou cautelar, podendo ser incidental ou antecedente.

Feito esse breve esclarecimento, entendemos que é possível o requerimento de tutela antecipada antecedente, **à luz do** artigo 59, § 1º, da Lei de Locações c/c artigo 303 do NCPC.

Tal afirmação traz a reboque uma dúvida, essa sim mais interessante: é possível a estabilização dessa tutela específica (artigo 304 do NCPC)?

A princípio, não vislumbramos qualquer problema. Se for deferida liminarmente a ordem de despejo e o réu não recorrer, o processo será julgado extinto e a tutela antecipada tornar-se-á estável.

Em outras palavras, a decisão conservará seus efeitos enquanto não for revista, reformada ou invalidada por decisão de mérito proferida em ação proposta por qualquer das partes. O prazo para a propositura dessa ação é de 2 (dois) anos, contados da ciência da decisão que extinguiu o processo, sendo certo que, após esse prazo, a tutela ficará estabilizada, sem força de coisa julgada (art. 304, § 6º, do NCPC).

Não se pode olvidar, porém, que todas as discussões que a doutrina e a academia vêm travando sobre a estabilização da tutela também impactarão a Lei de Locações<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. *Manual de Direito Processual Civil*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 232-233; CAMARA,

Assim, por exemplo, uma vez concedida a tutela antecipada antecedente, o autor será realmente obrigado a aditar a petição inicial em 15 dias ou em prazo maior a ser fixado pelo juiz (artigo 303, parágrafo 1º), sob pena de extinção do processo sem resolução de mérito?

Em nossa opinião, não faz muito sentido o NCPC determinar que o autor adite a petição inicial, com a complementação de sua argumentação, a juntada de novos documentos e a confirmação do pedido de tutela final no prazo acima.

Isso porque, se o réu não interpuser o recurso, as diligências do advogado podem não surtir efeito prático. Melhor teria sido postergar esse adiamento para após a notícia da interposição do agravo de instrumento. De qualquer forma, é melhor emendar, a fim de evitar qualquer contratempo. Aliás, como adverte Fernando Gajardoni, o NCPC não é aquilo que queremos. É fruto de um regular um processo legislativo, que contou com ampla participação democrática.<sup>8</sup>

Também pensamos que a extinção do processo não deveria ser automática em caso de ausência de recurso do réu<sup>9</sup>. Em algumas situações, o demandado pode não ter interesse recursal. Além disso, pode ocorrer de o locador formular, na emenda da petição inicial, um pedido de cobrança de aluguéis vencidos.

Sob essa lógica, se o processo for extinto, o locador será, em tese, obrigado a pagar novas custas judiciais, estender a contratação de seu advogado e propor uma nova ação judicial para buscar o ressarcimento dos valores devidos, o que, evidentemente, viola a economia processual, entre outros princípios norteadores do NCPC.

Nesse sentido, sem embargo de opiniões em contrário, filiamo-nos à corrente de processualistas que entendem que a estabilização da tutela antecipada não pode resultar simplesmente da não interposição do recurso pelo réu, mas também, necessariamente, do não oferecimento da contestação, à luz dos princípios do contraditório e da ampla defesa.<sup>10</sup>

---

Alexandre. **O novo Processo Civil Brasileiro**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2016, p. 162; TALAMINI, Eduardo. Ainda a estabilização da tutela antecipada. Disponível em [http://www.direitoprocessual.org.br/arquivos.html?shop\\_cat=1\\_23](http://www.direitoprocessual.org.br/arquivos.html?shop_cat=1_23). Acesso em 20.03.2017 e NUNES, Dierle; ANDRADE, Érico. **Os contornos da estabilização da tutela provisória de urgência antecipatória no novo CPC e o mistério da ausência de formação da coisa julgada**. *Revista do Ministério Público*, nº 56, abr/jun 2015, p. 63-91.

8 GAJARDONI, Fernando da Fonseca. O novo CPC não é o que queremos que ela seja. Disponível em <https://jota.info/colunas/novo-cpc/o-novo-cpc-nao-e-o-que-queremos-que-ela-seja-20072015>. Acesso em 10.03.2017.

9 No mesmo sentido SICA, Heitor. “Doze problemas e onze soluções quanto à chamada estabilização da tutela antecipada”. *Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro*. ed. 55, 2015, p. 91. Disponível em [http://publicacao.mprj.mp.br/rmprj/rmprj\\_55/files/assets/basic-html/page88.html](http://publicacao.mprj.mp.br/rmprj/rmprj_55/files/assets/basic-html/page88.html). Acesso em 20.03.2017.

10 GRECO, Leonardo. A Tutela da urgência e da tutela da evidência no Código de Processo Civil de 2014/2015. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*. Volume XIV.

É importante que se faça uma interpretação teleológica, partindo-se da seguinte linha de raciocínio<sup>11</sup>: i) se o autor aditar a petição inicial e o réu agravar ou contestar, não haverá estabilização e o processo prosseguirá normalmente; ii) se o autor aditar a petição inicial e o réu não agravar ou contestar, o autor deverá ser intimado para dizer se pretende prosseguir e buscar uma sentença de mérito (com exame dos demais pleitos) ou desistir da demanda, caso em que a tutela ficará estabilizada e o processo será extinto sem resolução do mérito; iii) se o autor não aditar a petição inicial, o réu pode, mesmo assim, querer agravar ou contestar para impedir a estabilização da tutela, sendo que nessa hipótese o processo será julgado extinto e eventual recurso, declarado prejudicado; e iv) se o autor não aditar a exordial e o réu não agravar ou contestar, ocorrerá a estabilização e o processo será extinto sem resolução de mérito, devendo o juiz declarar estabilizada a tutela.

Ainda no plano das tutelas, surge uma outra dúvida: haverá estabilização apenas no caso de despejo liminar requerido em caráter antecedente, ou também decidido de forma incidental?

Apesar de alguns doutrinadores defenderem a possibilidade de estabilização da tutela antecipada incidental<sup>12</sup>, entendemos que o NCPC não prevê essa hipótese, de modo que qualquer interpretação extensiva nesse ponto esbarra na legítima vontade do legislador.

De qualquer forma, independentemente da controvérsia doutrinária sobre o instituto da estabilização da tutela, existe uma alternativa para o réu evitá-la no caso de despejo liminar por falta de pagamento (art. 59, § 1º, IX, da Lei de Locações), qual seja, efetuar o depósito judicial previsto no art. 59, § 3º, da lei especial, contemplando a totalidade dos valores devidos. Com essa providência, o locatário conseguirá “elidir a liminar de desocupação”.

Questão interessante reside em saber se tem pertinência a concessão de tutela de evidência em ações de despejo. Entendemos que sim.

Como se sabe, a tutela de evidência é uma tutela jurisdicional provisória, obtida no começo do processo, satisfativa do direito, que não depende de urgência. Exige-se apenas a probabilidade da tese autoral, associada à existência de algum dos casos que a lei prevê como sendo da tutela da evidência.

---

11 CAMARA, Alexandre. Op. cit., p. 166.

12 NETO, Antonio de Moura Cavalcanti. Estabilização da tutela antecipada antecedente: tentativa de sistematização. Disponível em [https://www.academia.edu/12283645/Estabiliza%C3%A7%C3%A3o\\_da\\_tutela\\_antecipada\\_antecedente\\_tentativa\\_de\\_sistematiza%C3%A7%C3%A3o](https://www.academia.edu/12283645/Estabiliza%C3%A7%C3%A3o_da_tutela_antecipada_antecedente_tentativa_de_sistematiza%C3%A7%C3%A3o). Acesso em 25.03.2017.

As hipóteses estão definidas nos incisos I a IV do artigo 311 do NCPC, a saber: quando ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte (inciso I); se as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante (inciso II); se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa (inciso III); e se a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável (inciso IV). Note-se que, nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente (§ único).

De certo modo, as hipóteses do art. 59, § 1º, incisos I a IX, da Lei de Locações se afeiçoam às tutelas de evidência, pois, de acordo com o texto da lei especial, a concessão do despejo liminar nesses casos não está condicionada à demonstração do perigo da demora ou do risco ao resultado útil do processo.

De qualquer forma, as situações previstas na legislação extravagante não se encaixam perfeitamente nas hipóteses do artigo 311 do NCPC. Talvez possamos falar então em uma tutela provisória *sui generis*.

Podemos ilustrar uma situação capaz de justificar a concessão de tutela de evidência nas ações de despejo: o locador propõe uma ação de despejo em face do locatário, sob o argumento de que esse último teria cometido alguma infração contratual. Para respaldar a sua tese, acosta à petição inicial prova documental suficiente para demonstrar a referida infração. Em sua contestação, o locatário não consegue trazer documentos suficientes para gerar dúvida razoável sobre os documentos apresentados pelo autor. Nesse caso, o juiz pode conceder a tutela da evidência, mediante requerimento do autor na réplica.

Não apenas discussões ligadas às tutelas provisórias exigem reflexão. Questões controvertidas quanto ao procedimento da ação de despejo também merecem um olhar mais aprofundado.

Uma primeira provocação: considerando que a ação de despejo tramitará sob o procedimento comum, deve o juiz designar audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334 do NCPC?

Sim, o juiz deve designar normalmente a referida audiência, que, contudo, só não será realizada em casos em que não admitam autocomposição ou quando ambas as partes manifestarem expressamente desinteresse (art. 334, § 4º, do NCPC).

Importante observar que essa nova sistemática afetará o prazo da contestação. A partir de agora, caso seja designada audiência de conciliação ou de mediação, o prazo da peça de bloqueio somente começará a fluir a partir da data da audiência de conciliação ou de mediação infrutífera ou do protocolo do pedido de cancelamento da audiência apresentado pelo réu (art. 335, I e II, do NCPC).

Talvez a maior controvérsia relacionada às ações de despejo envolverá o prazo do réu para depósito judicial dos valores devidos, no caso de ação de despejo por falta de pagamento, a fim de evitar a rescisão do contrato de locação (art. 62, II, da Lei de Locações).

O artigo 59, § 3º, da lei especial estabelece que, para elidir “a liminar de desocupação”, o depósito deve ser feito “dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel”, fazendo remissão ao artigo 62, II, que, por sua vez, dispõe que “o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação, efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado”.

Ocorre que, no procedimento comum, o réu, via de regra, não será mais citado para contestar a ação, e sim para comparecer à audiência de conciliação ou mediação.

Assim, surge a dúvida: de quando flui esse prazo de 15 (quinze) dias? A partir da citação ou da audiência de conciliação/mediação frustrada? Antes disso ainda: trata-se de prazo a ser contado em dias úteis ou em dias corridos?

Por se tratar de prazo processual (exige a intervenção do réu no processo para praticar ato capaz de produzir efeitos), entendemos que este deve ser contado em dias úteis (art. 219, § único, do NCPC), pensamento que é partilhado por Guilherme Tambarussi Bozzo.<sup>13</sup>

Mas o réu deverá efetuar o depósito no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua citação ou poderá aguardar o desenrolar da audiência de mediação e conciliação para, em caso de não composição amigável, realizar o depósito nos 15 (quinze) dias subsequentes, talvez juntamente com a contestação?

Primeiramente, vale destacar que o STJ já assentou entendimento no sentido de que esse prazo de 15 (quinze) dias pode ser contado em dobro quando se tratar de réu beneficiário da gratuidade de justiça (REsp 249.931/RJ).

---

13 BOZZO, Guilherme Tambarussi. *Repercussões do novo Código de Processo civil nos procedimentos da Lei de Locações*. Coleção: *Repercussões do novo CPC na legislação extravagante*. (COORDS.) Eduardo José da Fonseca Costa e Heitor Vitor Mendonça Sica. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 177.

No que tange ao termo *a quo* do prazo, Andre Roque defende que “o depósito integral deve se realizar no mesmo prazo da contestação – sob pena de deixar o locatário fragilizado na audiência de conciliação ou de mediação, diante do encerramento do prazo de quinze dias, contado da citação. Deve-se admitir, entretanto, que há margem para discussão, cabendo à jurisprudência a última palavra sobre a questão”.<sup>14</sup>

Particularmente, entendemos que esse depósito deve ser feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da citação. Explica-se: o depósito em questão visa, de um lado, a proteger o locatário contra um possível despejo açodado e, de outro, dar tranquilidade ao locador de que o débito perseguido já está à disposição do juízo, podendo, inclusive, ser levantado (art. 62, IV, da Lei de Locações).

Em nosso sentir, a expressão utilizada pelo artigo 59, § 3º, da Lei nº 8.245/91 – “dentro dos 15 dias **concedidos para a desocupação do imóvel**” – transmite a ideia de contemporaneidade do depósito. Um contrapeso frente à liminar de desocupação.

Nesse sentido, quando o artigo 62, II, da lei especial disciplina que esse prazo de 15 (quinze) dias deve ser contado a partir de citação – reparem, estamos falando de um prazo específico definido pela lei especial –, é preciso fazer uma interpretação **sistemática, e não** uma interpretação extensiva, capaz de justificar a postergação do depósito para outra etapa judicial.

Até porque o inciso IV do referido dispositivo legal estabelece que, “não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, **podendo o locador levantar a quantia depositada**”, o que demonstra a preocupação do legislador em proteger o locador e permitir que ele receba desde logo o que lhe é devido.

Assim, se admitirmos que o réu só será obrigado a depositar os valores devidos após a audiência frustrada, isso permitirá, na prática, que o locatário continue no imóvel sem nada pagar por alguns meses, sem nenhuma demonstração ou sinalização de que pretende realmente evitar o despejo. Isso também pode comprometer a própria garantia do contrato de locação, que, muitas vezes, corresponde a 3 (três) meses de aluguel (art. 38, § 2º). E essa ausência de garantia poderia, inclusive, caracterizar a hipótese de despejo liminar prevista no artigo 59, § 1º, IX.

---

14 ROQUE, Andre Vasconcelos. Novo CPC e a Lei de Locações: um tiro pela culatra? Disponível em <http://blog.tudodoncpc.com.br/novo-cpc-e-lei-de-locacoes-um-tiro-pela-culatra-por-andre-vasconcelos-roque/>. Acesso em 02.04.2017.

Os efeitos do tempo são nefastos. Não se pode permitir que os ônus recaiam apenas sobre os ombros do locador, favorecendo o aumento exponencial da **dívida locatícia**. Além disso, por mais absurdo que possa parecer, não descartamos a hipótese de um locatário malicioso manifestar interesse na realização de audiência de conciliação e mediação apenas para postergar o depósito que sempre precisou fazer no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua citação.

#### 4.1.2. Ação de consignação de aluguéis e acessório da locação

No NCPC, a ação de consignação (arts. 539 a 549) está inserida no capítulo intitulado “Dos Procedimentos Especiais”, juntamente com a ação de exigir contas, as ações possessórias, a ação de divisão e remarcação de terras particulares, a dissolução parcial de sociedade, o inventário e a partilha, os embargos de terceiro, a oposição, a habilitação, as ações de família, a ação monitória, a ação de homologação do penhor legal, a regulação de avaria grossa, a restauração de autos e os procedimentos de jurisdição voluntária.

Por se tratar de procedimento especial, tem rito próprio e sua modelagem apresenta peculiaridades, assim como acontece na Lei de Locações (art. 67).

Em relação aos procedimentos previstos na lei especial e na lei geral, algumas observações merecem ser feitas.

Na Lei nº 8.245/91, uma vez determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na exordial (art. 67, II).

No NCPC, por sua vez, o autor requererá desde logo o depósito da quantia devida, a ser efetivada no prazo de 5 (cinco) dias contados do deferimento (art. 542, I).

Pergunta-se, então: qual dos prazos deve prevalecer? Entendemos que, por se tratar de lei especial, a sistemática da Lei de Locações deve ser respeitada. Até porque, como visto, o NCPC será aplicado apenas de forma supletiva.

Aliás, um bom exemplo de aplicação supletiva do NCPC em relação à ação consignatória se refere ao depósito das prestações vincendas.

A lei extravagante menciona o depósito das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e “até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos” (art. 67, III).

Por sua vez, o NCPC estabelece que, em se “tratando de prestações sucessivas, consignada uma delas, pode o devedor continuar depositando, no mesmo processo e sem formalidades, as que forem vencendo, desde que o faça em 5 (cinco) dias contados do respectivo vencimento” (art. 541).

Ou seja, enquanto a lei especial limita o depósito dos valores até a sentença, a lei geral autoriza o depósito das parcelas vincendas até 5 (cinco) dias contados dos respectivos vencimentos, sem limitação temporal e maiores formalidades.

Nesse particular, não temos dúvidas de que a disposição do NCPC está em total sintonia com os princípios da efetividade e da economia processual, e, ao mesmo tempo, desburocratiza os procedimentos da ação consignatória, racionalizando a prestação jurisdicional.

Assim, diante do tratamento mais acanhado da Lei de Locações nesse ponto específico, soa mais razoável prestigiar os princípios gerais do NCPC, aplicando-o supletivamente (art. 1.046, § 2º, do NCPC).

Note-se que, diferentemente da ação de despejo, que seguirá o procedimento comum, não é tão simples sustentar a necessidade de designação de audiência de conciliação ou de mediação na ação de consignação de aluguéis e acessórios da locação.

Embora saibamos que o juiz pode, a qualquer tempo, promover a auto-composição das partes (art. 139, V, do NCPC) e que o procedimento comum é aplicável subsidiariamente aos procedimentos especiais (art. 318, parágrafo único, do NCPC), não há qualquer dispositivo na Lei nº 8.245/91 que preveja a realização de audiências em demandas dessa natureza. Além disso, a busca por celeridade dentro do microsistema da lei especial é mais um elemento que nos faz pensar que a audiência de conciliação/mediação não será designada.

Quanto ao prazo da contestação, duas observações são pertinentes: a contagem deve ser feita em dias úteis (art. 219 do NCPC), aplicando-se a regra geral. Além disso, eventual reconvenção oferecida pelo locador para pleitear o despejo e a cobrança dos valores objeto da controvérsia ou da diferença do depósito inicial (art. 67, VI, da Lei nº 8.245/91) deve ser deduzida na própria peça de defesa (art. 343 do NCPC).

Ressalte-se que, por força do artigo 343, § 3º, do NCPC, a reconvenção pode ser oferecida pelo réu contra o autor e também um terceiro, mesmo que este não figure na demanda originária. Ou seja, o locador pode oferecer a reconvenção contra o locatário e seu fiador, ainda que este último não figure na lide originária. Em outras palavras, essa ampliação da participação

dos sujeitos processuais permitirá que o locador direcione eventual execução contra o fiador, trazendo-o desde logo para a demanda.

#### 4.1.3. Ação revisional

O artigo 68 da Lei Locações prevê que o rito da ação revisional é o sumário. Porém, como já destacado, o NCPC passou a adotar apenas o procedimento comum.

O que acontecerá, então, com as ações em curso que tramitam pelo rito sumário?

A resposta é simples e, como já adiantado, está no artigo 1.046, § 1º, do NCPC. Tal dispositivo estabelece que as regras relativas “ao procedimento sumário e aos procedimentos especiais que forem revogadas aplicar-se-ão às ações propostas e não sentenciadas até o início da vigência deste Código.”

Ou seja, até a sentença, continuarão sendo aplicadas as regras do procedimento sumário (CPC de 1973) e, depois disso, as ações seguirão o procedimento comum.

Para as ações novas, aplicar-se-á diretamente o procedimento comum (1.049, parágrafo único, do NCPC). Assim, quando cabível, o juiz deverá designar audiência de conciliação e mediação, e não mais aquela antiga audiência do procedimento sumário (art. 68, II, da Lei de Locações).

Alguma controvérsia pode existir em relação ao prazo para o réu contestar a demanda. Isso porque, o artigo 68, IV, da Lei de Locações dispõe que a contestação deverá ser apresentada na audiência de conciliação, caso o acordo não seja alcançado.

Poder-se-ia cogitar de uma situação peculiar, em que o réu deveria apresentar a contestação ao final da frustrada audiência de conciliação/mediação.

Todavia, pensamos que essa disposição da Lei de Locações, que, aliás, segue a mesma padronização do artigo 278 do CPC de 1973, só fazia sentido dentro da sistemática do procedimento sumário, não devendo ser preservada diante da aplicação do procedimento comum.

Até porque, convenhamos, eventual apresentação da contestação na própria audiência parece ferir o espírito do estímulo aos métodos alternativos de solução de conflitos. Ora, se o réu já pagou os honorários de seu advogado para preparar a defesa, qualquer mínimo desgaste na audiência o fará apresentar desde logo a contestação, encerrando automaticamente a tentativa de composição amigável.

Considerando a extinção do procedimento sumário, entendemos que não se deveria criar uma situação híbrida (apresentação da contestação na própria audiência de conciliação ou mediação), sob pena de flagrante insegurança jurídica e ruptura da coesão sistêmica.

Portanto, defendemos a aplicação das regras do procedimento comum, inclusive em relação ao prazo da contestação (art. 335 do NCPC).

De outra banda, em relação à possibilidade de fixação de aluguel provisório, a pedido do locador ou do locatário, nada mudou. Desde que presentes os requisitos, o aluguel provisório poderá ser requerido via tutela antecipada em caráter antecedente (art. 303 do NCPC).

Enxergamos com ressalvas a possibilidade de estabilização da tutela nessa demanda, uma vez que, à luz do artigo 68, III, da Lei nº 8.245/91, o réu pode pedir que o aluguel provisório seja revisto “sem prejuízo da contestação e até a audiência”.

Em razão da remodelagem do rito da ação revisional, a melhor interpretação seria admitir que o réu pode requerer a revisão do valor do aluguel provisório até a apresentação da contestação, respeitando-se a sistemática do artigo 335 do NCPC.

Assim, mesmo que o réu não interponha agravo de instrumento no prazo legal, a tutela não se estabilizará, sobretudo porque o inciso V do artigo 68 da lei especial dispõe que o pedido de revisão “interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório”.

Nessa hipótese específica, portanto, sequer poder-se-ia falar em preclusão imediata da referida decisão diante da ausência de agravo de instrumento, o que apenas reforça o pensamento quanto ao descabimento da estabilização da tutela.

A dúvida existirá quando o pedido de revisão for indeferido depois da apresentação da contestação e o prejudicado não interpuser agravo de instrumento. Aí, nesse caso, existirá espaço para sustentar a possibilidade de estabilização da tutela (especialmente para aqueles que sustentam o cabimento da estabilização da tutela incidental), mas a questão é controversa e, particularmente, não concordamos com a estabilização da tutela antecipada incidental, diante da ausência de previsão legal.

Por fim, uma última questão a ser analisada diz respeito à exigibilidade da diferença do valor dos aluguéis revistos.

De acordo com o artigo 69 da Lei de Locações, as diferenças devidas pelo locatário a título de aluguel, no caso de revisão a maior do valor, somente serão exigíveis após o trânsito em julgado da sentença.

Ocorre que as apelações interpostas contra as sentenças proferidas nos procedimentos especiais da Lei nº 8.245/91 não têm efeito suspensivo (art. 58, V, da Lei de Locações), o que, em tese, permite o cumprimento provisório do título executivo mediante caução (ação de despejo, por exemplo, art. 63, § 4º).

Essa diferença de tratamento dentro da mesma lei sempre foi questionada, mas parece que, agora, por força da aplicação do procedimento comum à ação revisional, a problemática se agrava.

Isso porque, de acordo com o NCPC, o interessado, após a prolação da sentença, poderá dar início desde logo ao cumprimento provisório da sentença (arts. 520 e ss c/c 1.012, § 2º, do NCPC), devendo observar as regras ali estabelecidas, como, por exemplo, a necessidade de prestação de caução para o levantamento de depósito em dinheiro e a prática de atos que importem transferência de posse ou alienação de propriedade ou de outro direito real, ou dos quais possa resultar prejuízo ao executado.

Com respeito aos que assim não entendem, parece não fazer mais sentido postergar a execução dos valores devidos na ação revisional para após o trânsito em julgado, uma vez que o próprio procedimento comum – a ser aplicado na ação revisional – já prevê freios que protegem o patrimônio do devedor executado provisoriamente.

Além disso, prestigiar a literalidade do artigo 69 nos tempos atuais é estimular o devedor a interpor recursos sucessivos apenas para impedir o início da execução, o que viola a efetividade e a duração razoável do processo.

Note-se que, dentro do próprio microssistema da lei de locações, essa previsão do artigo 69 não guarda coerência, pois, além do disciplinamento diferente para a ação de despejo, nas ações renovatórias (cujas sentenças também não têm efeito suspensivo), o legislador autoriza a execução dos aluguéis vencidos dentro dos próprios autos e “pagos de uma só vez”, sem mencionar a exigência do trânsito em julgado (art. 73).

Sob outro prisma, entendemos que essa disposição do artigo 69 materializa verdadeira lacuna axiológica, pois, ainda que exista um preceito normativo, uma vez aplicado, sua solução será insatisfatória ou injusta.<sup>15</sup>

#### **4.1.4. Ação renovatória**

De todos os procedimentos especiais regulados pela Lei de Locações, a ação renovatória será a menos impactada pelo NCPC.

---

15 DINIZ, Maria Helena. *As lacunas no direito*. 7ª. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 95.

Note-se que, como a lei especial não indica o procedimento a ser aplicado – diferentemente da ação de despejo e da revisional –, deve ser observado o procedimento comum (art. 79 da Lei de Locações c/c 1.049 do NCPC).

Consequentemente, as reflexões feitas nos itens anteriores, especialmente quanto às novas etapas do procedimento comum e o termo *a quo* da contestação, também são válidas aqui.

Embora a lei não preveja a possibilidade de o autor formular um pedido de tutela de urgência para fixação de aluguel provisório, entendemos que o pleito pode ser formulado pelo locatário ou sublocatário. Ainda que não seja tão comum, pode ocorrer, por exemplo, uma repentina desvalorização imobiliária, capaz de justificar a urgência na revisão do valor do aluguel no próprio bojo da ação renovatória, sem necessidade de uma ação revisional.

Por coerência e isonomia, o valor não deveria ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor vigente a título de aluguel, caso a proposta do locatário seja, na pior das hipóteses, de manutenção do mesmo (arts. 68, II, b c/c 72, § 4º, da Lei 8.245/91).

Fica difícil imaginar a possibilidade de estabilização da tutela, caso o réu não interponha agravo de instrumento, pois essa discussão sobre o aluguel é acessória e vinculada a um futuro comando judicial em torno da renovação ou não do contrato de locação. Em outras palavras, a higidez da decisão que fixa o aluguel provisório – precária – depende da análise da própria questão de fundo.

Por fim, impende salientar que, de acordo com o art. 72, § 4º, da Lei de Locações, o locador ou o sublocador poderá, na contestação, pedir a fixação de aluguel provisório para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido. Trata-se de exemplo de tutela antecipada requerida na peça de defesa, o que retira o caráter antecedente da medida e impede a sua estabilização.

## **4.2. Outras questões polêmicas**

O NCPC não impactará apenas os procedimentos especiais regulados pela Lei de Locações, mas o próprio microsistema da lei extravagante como um todo.

Passaremos a examinar agora algumas situações específicas.

### **4.2.1. Tramitação dos processos durante as férias forenses?**

O artigo 58, I, da Lei de Locações estabelece que as ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de

aluguel e renovatórias de locação tramitam normalmente durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas.

Ocorre que as férias coletivas foram abolidas pela Emenda Constitucional n.º 45 /2004, que acrescentou o inciso XII ao art. 93 da Constituição Federal de 1988, estabelecendo que “a atividade jurisdicional será ininterrupta, sendo vedado férias coletivas nos juízos e tribunais de segundo grau, funcionando, nos dias em que não houver expediente forense normal, juízes em plantão permanente.”

Por força do referido comando constitucional, somente os tribunais superiores continuam com as chamadas férias coletivas, a justificar, inclusive, as disposições dos artigos 214 e 215 do NCPC.

Importante ter em mente que, depois da EC 45/2004, com o fim das “férias coletivas”, período que os advogados normalmente aproveitavam para “descansar”, houve uma grande pressão dos causídicos por “férias” nos meses de dezembro a janeiro.

Porém, como não se poderia falar mais em “férias”, o pleito passou a ser para que fossem decretados feriados ou determinada a “suspensão de prazos” nesse período de final de ano.

Alguns tribunais aceitaram o requerimento da advocacia e, tempos depois, o CNJ decidiu que cada tribunal teria autonomia para decidir a respeito do tema (Resolução nº 08/2005).

Assim, muitos tribunais suspenderam o expediente forense do dia 20 de dezembro a 06 de janeiro, com a suspensão dos prazos, da publicação dos acórdãos e das decisões, o chamado “recesso forense”.

Entretanto, esse recesso continuava sendo criticado por parcela da advocacia, principalmente os advogados autônomos, que só tinham esse período no ano para tirar “férias”.

Em meio a toda essa discussão, tramitava no Congresso o texto do NCPC. E qual foi a solução? Prever a suspensão do curso dos prazos processuais nos dias 20 de dezembro a 20 de janeiro, inclusive.

Significa dizer que, nesse período, os fóruns estarão abertos, funcionando normalmente, mas os prazos ficarão suspensos<sup>16</sup>. A suspensão só atinge prazos processuais, e não de direito material. Em outras palavras, haverá expediente forense, sem audiências e sessões de julgamento, mas atos que não dependam dos advogados poderão ser praticados.

---

16 ROQUE, Andre; GAJARDONI, Fernando; DELLORE, Luiz e DUARTE; Zulmar. *Teoria Geral do Processo: Comentários ao CPC/2015*. São Paulo: Método, 2015, p. 692.

A dúvida é saber se eventual prazo decadencial (ação renovatória, por exemplo) que vença durante esse período de suspensão pode ser prorrogado para o primeiro dia útil subsequente ou não.

Nesse particular, vale registrar que, em caso de recesso forense, o STJ entende que o prazo prescricional ou decadencial pode ser prorrogado para o primeiro dia útil subsequente (REsp 1.446.608/RS).

Mas, fica a dúvida, será que esse período fixado pelo NCPC será interpretado pela jurisprudência como efetivo recesso forense, ou uma mera suspensão especial de prazos processuais?

Acreditamos que a intenção do legislador foi conferir um tratamento diferenciado à questão e prever apenas a suspensão dos prazos processuais. Tanto é verdade que, “ressalvadas as férias individuais e os feriados instituídos por lei, os juízes, **os membros do Ministério Público, da Defensoria Pública e da Advocacia Pública e os auxiliares da Justiça exercerão suas atribuições durante o período previsto no caput**” (art. 220, § 1º, do NCPC).

Ou seja, será um período para os magistrados adiantarem seus trabalhos, sem necessidade de realização de audiência e sessões de julgamento (§ 2º).

Embora seja possível fazer um paralelo com o prazo decadencial da ação rescisória (art. 975, § 1º, do NCPC), alguns argumentos podem afastar a prorrogação do prazo decadencial ou prescricional para o primeiro dia útil subsequente. Primeiro, porque tais prazos não são processuais (art. 220, *caput*). Segundo, porque o funcionamento dos tribunais será regular, com exceção da realização das audiências e sessões de julgamento (art. 220, §§ 1º e 2º - o argumento de que o expediente era limitado no recesso sempre foi utilizado pelo STJ para autorizar a prorrogação do termo *ad quem*). E terceiro, porque o processo eletrônico permite o protocolo da petição inicial sem necessidade de comparecimento ao Fórum.

Assim, até que a controvérsia seja dirimida pela jurisprudência, a sugestão é cumprir os prazos de direito material antes do período de suspensão previsto no artigo 220 do NCPC ou mesmo no seu decorrer, observando o efetivo termo *ad quem*.

#### **4.2.2. Ausência de efeito suspensivo da apelação e imediato cumprimento provisório da sentença**

Uma grande alteração trazida pelo NCPC e que veio em boa hora diz respeito à possibilidade de imediato cumprimento provisório das sentenças contra

as quais a futura apelação não tenha efeito suspensivo, caso, por exemplo, das sentenças proferidas nas ações locatícias (art. 58, V, da Lei de Locações).

Com isso, o vencedor não precisará mais aguardar o juiz receber a apelação (não há mais o juízo de admissibilidade prévio pelo magistrado – art. 1.010, § 3º, do NCPC), podendo promover desde logo o cumprimento provisório da sentença após a sua publicação (art. 1.012, § 2º, do NCPC).

Imaginemos uma ação de despejo, por exemplo: a partir de agora, uma vez publicada a sentença decretando o desalijo do réu, o locador poderá dar início desde logo ao cumprimento provisório da decisão, o que confere maior efetividade ao processo.

É bem verdade que a parte contrária pode postular a atribuição de efeito suspensivo ao seu recurso (art. 1.012, § 3º, incisos I e II, e § 4º, do NCPC), mas devemos reconhecer que, na prática, essa alteração legislativa representa um avanço e significa um grande ganho de tempo. Até porque, muitas vezes uma apelação demora meses para ser juntada aos autos e o processo permanece concluso por um longo lapso temporal.

#### **4.2.3. Despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio x título executivo extrajudicial: cuidados especiais para o locador**

Na parte dos títulos executivos extrajudiciais, uma das grandes novidades do NCPC está na inclusão do “crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas” no rol dos títulos que ostentam essa natureza (art. 784, X).

Como se sabe, a previsão orçamentária do condomínio é aprovada na assembleia geral, ali se fixando o valor da contribuição condominial ordinária (art. 1.350 do Código Civil). Por sua vez, as contribuições extraordinárias são aprovadas em assembleia geral extraordinária (art. 1.341, §§ 2º e 3º, do Código Civil).

Ocorre que, com alguma frequência, condôminos se tornam inadimplentes e isso acaba onerando os demais, pois os condôminos são responsáveis pelo rateio das despesas comuns (art. 1.336, I, do Código Civil).

Por outro lado, a inadimplência do condômino obrigava o condomínio a lançar mão de uma ação de cobrança para reaver os valores devidos, o que nem sempre era muito célere.

Porém, a partir de agora, em caso de inadimplência em relação às contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio, esse último pode ajuizar diretamente uma execução por título extrajudicial em face do proprietário do imóvel, diante da nova natureza do título.

E isso traz reflexos imediatos para as relações locatícias, obrigando, por exemplo, o locador a acompanhar mais de perto a regularidade dos pagamentos de responsabilidade do locatário relacionados ao condomínio (art. 23, § 1º, da Lei de Locações).

Isso porque, caso os valores não sejam pagos, poderá o condomínio, mediante a comprovação das despesas, ajuizar dele logo uma execução por título extrajudicial em face do locador, sendo certo que, se a dívida não for paga, no prazo de 3 (três) dias (art. 829 do NCPC), o condomínio poderá requerer a penhora de bens, inclusive do próprio imóvel.

Trata-se de aspecto relevante que deve modificar a forma como os locadores fiscalizam as obrigações de seus locatários.

#### **4.2.4. Formas de citação, intimação e notificação**

O artigo 58, inciso IV, da Lei de Locações estabelece que, desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação será feita mediante correspondência com aviso de recebimento, isto é, via postal.

No longínquo ano de 1991, o dispositivo foi considerado um grande avanço, pois, naquela época, o CPC não permitia a citação postal, o que foi sendo modificado ao longo do tempo.

De qualquer forma, a própria lei especial autoriza a citação, a intimação e a notificação “nas demais formas previstas no Código de Processo Civil”, o que apenas corrobora a total aplicabilidade do NCPC.

Nesse ponto, cumpre ressaltar que o NCPC prevê um novo mecanismo de citação para as pessoas jurídicas, com exceção das micro e pequenas empresas. A partir de agora, todas as demais empresas têm o dever de se cadastrar junto ao Tribunal, uma vez que as citações e intimações serão feitas preferencialmente por meios eletrônicos (art. 246, § 1º, do NCPC), com base na Lei nº 11.419/2006.

Tal medida pode acelerar a angularização das relações processuais nas ações locatícias, garantindo a entrega da prestação jurisdicional em tempo razoável.

#### 4.2.5. Negócios Jurídicos Processuais

Assim como já acontece na arbitragem, o NCPC positiva e incentiva a realização dos negócios jurídicos processuais, que são pactos firmados entre duas ou mais pessoas, com a finalidade de fixação de regras que servirão para normatizar – de forma distinta daquela prevista na lei – algum aspecto processual ou procedimento da solução de eventual litígio que venha a surgir<sup>17</sup>.

Note-se que o artigo 190 do novo diploma legal estabelece que, versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.

Ou seja, o NCPC prestigia e valoriza a autonomia da vontade, princípio também marcante nas relações locatícias. Com efeito, são vários os dispositivos da Lei de Locações que autorizam as partes a pactuarem regras específicas e convencionarem algumas questões pontuais (art. 9, I, 17, 18, 19, 54, 85, parte inicial, etc.), ressalvadas apenas as exceções previstas na própria legislação especial (vide arts. 45 e 85, parte final).

Portanto, via de regra, o que não for expressamente proibido pela Lei de Locações, poderá ser livremente pactuado pelas partes. Em relação aos ajustes de natureza procedimental e que tenham repercussão no processamento das ações judiciais e nos poderes do juiz, o balizador será a ordem pública processual, tema que demandaria uma obra específica, diante das inúmeras peculiaridades e nuances.

Apenas a título ilustrativo, podemos mencionar exemplos do que poderia ser convencionado pelo locador, pelo locatário e pelo fiador na fase contratual: cláusulas de paz (opção pelos métodos alternativos de solução de conflitos antes de eventual judicialização da matéria), de rateio das despesas processuais, de eleição de foro, de escolha do perito, de dispensa de caução para execução provisória, de impenhorabilidade de algum bem, de redistribuição do ônus da prova, de renúncia bilateral de recurso, etc.

A propósito, já existem vários Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC) regulando a questão dos negócios jurídicos processuais (Enunciados nº 19, 20, 21, 135, 262, 403, 490, 580, entre outros).<sup>18</sup>

<sup>17</sup> ALMEIDA, Diogo Assumpção Rezende de. *A contratualização do processo. Das convenções processuais no processo civil*. São Paulo: LTr, 2015, p. 112.

<sup>18</sup> Transcreve-se, como exemplo, o Enunciado nº 19: São admissíveis os seguintes negócios processuais, dentre outros: pacto de impenhorabilidade, acordo de ampliação de prazos das partes de qualquer natureza, acordo de rateio de despesas processuais, dispensa consensual de assistente técnico, acordo para retirar o efeito suspensivo de recurso, acordo para não

O tema é desafiador e certamente impactará as relações locatícias reguladas pela Lei nº 8.245/91.

## 5. CONCLUSÃO

Temos um novo código e devemos respeitá-lo. As críticas e os questionamentos sempre vão existir e fazem parte do processo de amadurecimento do direito.

Além das questões aqui examinadas, muitas outras discussões serão dissipadas pela doutrina e jurisprudência ao longo do tempo (como, por exemplo, a pertinência da prova técnica simplificada em ações revisionais, o enfrentamento de questões prejudiciais e o trânsito em julgado da respectiva decisão, o cabimento da consignação extrajudicial, etc.).

Neste artigo, nos dedicamos à aplicação do NCPC aos procedimentos especiais regulados pela Lei de Locações (despejo, consignação de aluguel e acessórios da locação, revisional e renovatória), demonstrando que tais procedimentos permanecem hígidos.

Porém, como visto, algumas regras da lei especial devem ser compatibilizadas com as normas de NCPC, por força da aplicação supletiva desse último, de modo a assegurar a coesão sistêmica e a integridade do ordenamento jurídico como um todo. Microsistemas herméticos e estanques podem gerar perplexidades jurídicas.

Em relação às ações de despejo, demonstramos a possibilidade de concessão de tutela antecipada antecedente, que inclusive pode ser estabilizada, e de tutela de evidência. Defendemos ainda que o prazo da purga da mora deve ser contado em dias úteis a partir da citação, e não a partir de eventual audiência de conciliação/mediação frustrada.

Quanto à ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, sustentamos a aplicabilidade do prazo da lei especial e a aplicação supletiva do NCPC no que tange às prestações vincendas.

Com relação à ação revisional, consignamos que o rito da ação não será mais o sumário, e sim o procedimento comum do NCPC, defendendo

---

promover execução provisória; pacto de mediação ou conciliação extrajudicial prévia obrigatória, inclusive com a correlata previsão de exclusão da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de exclusão contratual da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de disponibilização prévia de documentação (pacto de *disclosure*), inclusive com estipulação de sanção negocial, sem prejuízo de medidas coercitivas, mandamentais, sub-rogatórias ou indutivas; previsão de meios alternativos de comunicação das partes entre si; acordo de produção antecipada de prova; a escolha consensual de depositário-administrador no caso do art. 866; convenção que permita a presença da parte contrária no decorrer da colheita de depoimento pessoal. (*Grupo: Negócio Processual; redação revista no III FPPC- RIO, no V FPPC-Vitória e no VI FPPC-Curitiba*)

a impossibilidade de estabilização da tutela antecedente se o réu recorrer da decisão que fixar o aluguel provisório até a contestação.

No tocante às ações renovatórias, poucos foram os impactos do NCPC, mas sustentamos a possibilidade de o locatário/sublocatário formular um pedido de tutela provisória para fixação do aluguel provisório.

Nada obstante, abordamos algumas novidades do NCPC que poderão impactar as relações locatícias, inclusive na etapa negocial, especialmente os negócios jurídicos processuais.

Esperamos que a bússola interpretativa de nossos tribunais esteja calibrada para dissipar, com isonomia, as controvérsias e consolidar, com brevidade, entendimentos jurisprudenciais, prestigiando os princípios norteadores do novo processo civil. ❖

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Diogo Assumpção Rezende de. **A contratualização do processo. Das convenções processuais no processo civil.** São Paulo: LTr, 2015, p. 112.

BOZZO, Guilherme Tambarussi. Repercussões do novo Código de Processo civil nos procedimentos da Lei de Locações. In: COSTA, Eduardo José da Fonseca; SICA, Heitor Vitor Mendonça (coord.). **Repercussões do novo CPC na legislação extravagante.** Salvador: JusPodivm, 2016, p. 177

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de Direito Processual Civil.** São Paulo: Saraiva, 2015, p. 232-233.

CABRAL, Antonio do Passo. **Nulidades no Processo moderno: contraditório, proteção da confiança e validade prima facie dos atos processuais.** Rio de Janeiro: Forense, 2009.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo Processo Civil Brasileiro.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **As lacunas no direito.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FREIRE, Bruno. O artigo 3º do novo Código de Processo Civil e o processo do trabalho. Os meios alternativos de solução de conflitos se aplicam nessa seara processual? **Revista do Advogado**, São Paulo, v. 35, n. 126, p. 17-19, maio/2015.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca. O novo CPC não é o que queremos que ela seja. Disponível em <https://jota.info/colunas/novo-cpc/o-novo-cpc-nao-e-o-que-queremos-que-ele-seja-20072015>. Acesso em 10.03.2017.

GRECO, Leonardo. A Tutela da urgência e da tutela da evidência no Código de Processo Civil de 2014/2015. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**. Rio de Janeiro, v. 14, p. 296-330, jul./dez.2014.

NETO, Antonio de Moura Cavalcanti. Estabilização da tutela antecipada antecedente: tentativa de sistematização. Disponível em [https://www.academia.edu/12283645/Estabiliza%C3%A7%C3%A3o\\_da\\_tutela\\_antecipada\\_antecedente\\_tentativa\\_de\\_sistematiza%C3%A7%C3%A3o](https://www.academia.edu/12283645/Estabiliza%C3%A7%C3%A3o_da_tutela_antecipada_antecedente_tentativa_de_sistematiza%C3%A7%C3%A3o). Acesso em 25.03.2017.

NUNES, Dierle José Coelho; ANDRADE, Érico. Os contornos da estabilização da tutela provisória de urgência antecipatória no novo CPC e o mistério da ausência de formação da coisa julgada. **Revista do Ministério Público. Estado do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, n. 56, p. 63-91, abr./jun. 2015.

ROQUE, Andre Vasconcelos. Novo CPC e a Lei de Locações: um tiro pela culatra? Disponível em <http://blog.tudodoncpc.com.br/novo-cpc-e-lei-de-locacoes-um-tiro-pela-culatra-por-andre-vasconcelos-roque/>. Acesso em 02.04.2017.

\_\_\_\_\_; GAJARDONI, Fernando; DELLORE, Luiz e DUARTE; Zulmar. **Teoria Geral do Processo: Comentários ao CPC/2015**. São Paulo: Método, 2015, p. 692.

SICA, Heitor. “Doze problemas e onze soluções quanto à chamada estabilização da tutela antecipada”. *Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro*. ed. 55, 2015, p. 91. Disponível em [http://publicacao.mprj.mp.br/rmprj/rmprj\\_55/files/assets/basic-html/page88.html](http://publicacao.mprj.mp.br/rmprj/rmprj_55/files/assets/basic-html/page88.html). Acesso em 20.03.2017.

TALAMINI, Eduardo. Ainda a estabilização da tutela antecipada. Disponível em [http://www.direitoprocessual.org.br/arquivos.html?shop\\_cat=1\\_23](http://www.direitoprocessual.org.br/arquivos.html?shop_cat=1_23). Acesso em 28.03.2017.