

DA VIABILIDADE DO OFERECIMENTO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS COMO CAUÇÃO PARA CONCESSÃO DE LIMINAR EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

DÉCIO SEIJI FUJITA¹

RESUMO

A atual Lei das Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/91) alterada pela Lei nº 12.112, de 09 de dezembro de 2009, que incluiu novas hipóteses de concessão de liminares nas ações de despejo permitindo a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada caução no valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel, dentre elas a hipótese de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios no qual inexista previsão contratual de qualquer espécie de garantia locatícia ou, em caso de existência, esteja ela extinta ou haja pedido de exoneração dela. Nestes casos, a novel legislação determina que o locador deposite o equivalente a três meses de aluguel para que seja permitida a concessão da liminar “inaudita altera parte”. Todavia, há caso em que a locação é garantida por caução em dinheiro equivalente a três meses de aluguel e no momento do ajuizamento da ação, o locatário já deixou vencer mais de três meses de aluguel. É justamente nestes casos que, embora não exista previsão legal neste sentido, há a possibilidade de o locador oferecer como caução os próprios aluguéis vencidos em razão do exaurimento da própria garantia. Desse modo, consoante será demonstrado no decorrer deste trabalho, os juízes monocráticos timidamente vem admitindo a concessão de liminar nos casos em que exaurida a garantia locatícia sem a necessidade do depósito da caução.

Palavras-chave: locação, despejo por falta de pagamento, inexistência de garantia contratual, concessão de liminar, oferecimento de aluguéis vencidos como caução.

¹ Procurador do Município de Diadema, Advogado militante nas áreas de Direito Civil, Penal e Tributário, Articulista, Parecerista, Pós-graduado com especialização em Direito Público pela Escola Paulista de Direito, Pós-graduado com especialização em Direito Tributário pelo Centro Universitário de Bauru.

SUMÁRIO

1 – DA AÇÃO DE DESPEJO.....	03
2 – DA LOCAÇÃO.....	04
3 – DOS REQUISITOS DA AÇÃO DE DESPEJO.....	06
4 – DA AÇÃO DE DESPEJO PROPRIAMENTE DITA.....	08
5 – DO PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO.....	09
6 – LIMINARES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91.....	11
7 – DA NECESSIDADE DE CAUÇÃO PARA DEFERIMENTO DE LIMINARES.....	13
8 – DA VIABILIDADE DE OFERECIMENTO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS COMO CAUÇÃO.....	14
9 – CONCLUSÃO.....	16
REFERÊNCIAS.....	17

1 – DA AÇÃO DE DESPEJO

A ação de despejo objetivando a retomada do imóvel, fulcrada na Lei nº 8.245/91, pressupõe a existência de uma relação locatícia, seja ela firmada verbalmente seja por escrito, pois caso contrário a ação para obtenção da posse direta do imóvel deverá ser outra que a não de despejo, como por exemplo, ação possessória, imissão na posse, reivindicatória etc.

Desse modo, nota-se que o autor preterido na posse, deverá verificar antes de propor a ação, qual a relação jurídica que permitiu a sua “perda” momentânea da posse direta do imóvel, sob pena de extinção do processo por falta de interesse de agir (inadequação da via eleita).

Importante frisar que se o titular do domínio emprestou o imóvel a terceiro (comodato), não poderá se valer da ação de despejo para retomar a posse direta, mas deverá ajuizar ação possessória (reintegração de posse).

Do mesmo quem alugou um imóvel não pode reavê-lo por meio de ação possessória, mas sim por intermédio de uma ação de despejo.

2 – DA LOCAÇÃO

É possível identificar no Código Civil três espécies de locação, a de coisas, a de serviços e de obra.

A locação de serviços foi absorvida em parte pela legislação trabalhista e a locação de obras fez surgir o contrato de empreitada, e a locação de coisas é a que nos interessa em parte.

Oportuno esclarecer que as disposições sobre a locação de coisas disciplinadas pelo Código Civil são aplicadas nas locações de bens móveis e de forma supletiva aos imóveis quando inexistir disposições específicas na lei especial que trata sobre a locação imobiliária urbana.

O parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 8.245/91 explicita quais as locações são regidas pelo Código Civil e por leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

A locação de coisas está disciplinada nos artigos 565 a 578 do Código Civil, dispondo o artigo inicial que

Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Nota-se que para que exista a locação deverão existir as partes (locador e locatário), o objeto (coisa não fungível) e a retribuição (pagamento de aluguel), salientando que se houver a supressão da retribuição com ou sem a alteração do objeto, poderá ser reconhecida outra relação jurídica diversa da locação.

Cita-se com exemplo, se houver a retirada da retribuição da relação, o surgimento do contrato de empréstimo que, se for de coisa não fungível será denominado comodato, e se for de coisa fungível, mútuo.

No direito brasileiro contemporâneo a locação de imóvel urbano é regida pela Lei nº 8.245/91 com as alterações da Lei nº 12.112/2009, resultando do contrato de locação direito subjetivo tanto ao locador como ao locatário relativamente às prestações recíprocas, bem como o direito de ação no caso de descumprimento por parte de qualquer um.

Saliente-se que ambos têm pretensão a tutela jurisdicional, caso violado o seu direito, como por exemplo, se o locador não quiser receber os aluguéis e encargos na data do seu vencimento cabendo ao locatário o ajuizamento da ação de consignação em pagamento.

De outro lado, caso o locatário não cumpra sua obrigação na data apazada (pagamento dos aluguéis e encargos), caberá ao locador propor ação de despejo por falta de pagamento.

3 – DOS REQUISITOS DA AÇÃO DE DESPEJO

Para a propositura da ação de despejo assim como para o seu desenvolvimento válido e regular, como em toda e qualquer ação de cunho contencioso, como regra geral, é necessário o preenchimento das condições da ação e obediência aos pressupostos processuais de existência e validade.

Ilustra o Professor Marcus Vinicius Rios Gonçalves² que “É nessa ordem que o juiz deve proceder ao seu exame. Primeiro, os pressupostos processuais, se o processo teve um desenvolvimento válido e regular. Em caso negativo, deve, se possível, determinar que o vício seja sanado; se não, deve julgar extinto o processo sem resolução de mérito, como manda o art. 267, IV, do CPC. Preenchidos os pressupostos processuais, o juiz verificará se o autor tem direito à resposta de mérito, se ele preenche as condições da ação”.

Os pressupostos processuais de existência mais importantes segundo a doutrina são a existência de jurisdição, existência de demanda, a capacidade postulatória e citação válida, já os pressupostos processuais de validade são a existência de petição inicial apta, o juízo deve ser competente e o juiz imparcial, a capacidade de ser parte englobando também a processual e a inexistência de litispendência, coisa julgada, preempção e compromisso arbitral.

As condições da ação são preenchidas quando presente a legitimidade de parte, o interesse de agir e a possibilidade jurídica do pedido e conforme afirmado por Antonio Carlos de Araújo Cintra, Ada Pellegrini Grinover e Cândido Rangel Dinamarco³ são “...condições para que legitimamente se possa exigir, na espécie, o provimento jurisdicional”.

É claro que poderíamos discorrer sobre os pressupostos processuais e as condições da ação, entretanto como não é o objeto do presente trabalho, apenas foram citados como requisitos necessários ao desenvolvimento válido e regular de todo e qualquer processo, assim como do pressuposto necessário a uma resposta de mérito.

² GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 3ª edição, 2013, pág. 161

³ CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel; Teoria geral do Processo. São Paulo: Malheiros Editores, 20ª edição, 2004, pág. 258

Afora os pressupostos processuais e as condições da ação, para a propositura da ação de despejo é imprescindível a existência de uma relação locatícia e a violação de algum direito do locador, seja a falta de pagamento, a prática de qualquer outra infração contratual entre outras.

No que tange a competência do foro na ação de despejo, oportuno esclarecer que o artigo 58, inciso II, da Lei nº 8.245/91 estabelece que “é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato”.

Outra peculiaridade das ações de despejo é o valor da causa que, salvo na hipótese de ação fundada no inciso II do artigo 47 (extinção do contrato de trabalho que deve corresponder a três salários vigentes na ocasião da propositura da ação), deve corresponder a 12 (vezes) o valor do aluguel, consoante determina o artigo 58, inciso III.

4 – DA AÇÃO DE DESPEJO PROPRIAMENTE DITA

Ao se mencionar ação de despejo, referimo-nos ao exercício do pedido de tutela jurisdicional com o fito de reaver o prédio alugado, seja qual for o fundamento para o término da relação locatícia. Se o contrato de locação tem por objetivo o uso do imóvel alugado pelo locatário, não se pode regularmente reaver o prédio, sem, antes, extingui-lo.

Desse modo, quando se desejar reaver o prédio alugado e, repise-se, para esse efeito é preciso, antes extinguir a locação, se já não estiver extinta, a ação pertinente é a de despejo nos moldes preconizados pelo artigo 5º, da Lei nº 8.245/91.

Oportuna a observação do professor Sylvio Capanema de Souza⁴ ao asseverar que:

Mesmo que seja a pretensão desalijatória assestada em face de quem não integrou originalmente a relação contratual, como, por exemplo, quem tenha permanecido no imóvel, após a morte do locatário, e não se enquadre nas hipóteses legais de sucessão, prevista no art. 11, a ação será a de despejo, e não a possessória.

Ocorrendo um fato previsto em lei capaz de ensejar a rescisão contratual, nasce para o locador o respectivo direito subjetivo e para o locatário o dever correspondente.

O titular de direito tem a pretensão de exigir o seu cumprimento, mas não sendo satisfeita de modo espontâneo, nasce a ação que ele pode exercitar.

O procedimento da ação de despejo está previsto em Lei Especial especificamente nos artigos 59 a 66 da Lei nº 8.245/91.

⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. Da Ação de Despejo. Rio de Janeiro: Forense, 3ª edição, 1998, pág. 09

5 – DO PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO

O procedimento das ações de despejo consoante anteriormente asseverado está prevista nos artigos 59 a 66 da Lei 8.245/91 e qualquer que seja a causa, o fundamento, o motivo do término da locação, será a ação de despejo a adequada para o locador reaver o imóvel.

São necessários, pelo menos, dois esclarecimentos preliminares: o primeiro diz respeito ao procedimento especial da ação de despejo, como típica da locação; e o segundo sobre as diversas “ações de despejo” correspondentes às variadas fundamentações.

Em relação ao primeiro caso, é conveniente partir do princípio de que o modo de atuar em juízo prescinde de uma tipificação peculiar para cada caso. A ação de despejo segue rito especial, mas segue subsidiariamente as disposições do procedimento ordinário. Assim, mesmo que o artigo 59 da lei 8.245/91 não o dissesse, em tudo que não estivesse regulado pelas disposições do Título II dessa lei, aplicam-se as regras do procedimento ordinário.

Sucintamente podem ser apontadas as seguintes peculiaridades da Lei 8.245/91 ao procedimento da ação de despejo: os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas (artigo 58, I); a competência é do foro do lugar da situação do imóvel, se outro não for estipulado no contrato (artigo 58, II); o valor da causa corresponde a doze meses de aluguel ou, no caso de ação contra ex-empregado, de três salários vigentes na data da propositura da ação (artigo 58,III); a citação pode ser feita por carta, telex ou fac-simile se for estipulado no contrato (artigo 58,IV); os recursos não tem efeito suspensivo (artigo 58,V); possibilidade de concessão medida liminar de desocupação em quinze dias, nos casos especificados no § 1º do artigo 59; a necessidade de se dar ciência ao sublocatário em qualquer ação de despejo, a fim de que possa ele intervir como assistente; a obrigatoriedade da juntada com a petição inicial de prova de propriedade ou compromisso do imóvel locado, na ação de despejo com fundamento no artigo 9, IV, 47, III e IV e 53, II da lei 8245/91; o reconhecimento da procedência do pedido e concordância em desocupar o imóvel em seis meses (artigo 61); a ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos (artigo 62); purgação da mora de aluguéis e acessórios (artigo 62,II); prazos diversificados para a desocupação após o julgamento da ação, de conformidade com as circunstâncias estabelecidas (artigo 63); execução provisória e caução (artigo 64); execução

da sentença de despejo (artigo 65); imissão de posse quando houver abandono do imóvel após a propositura da ação (artigo 66).

O locador pode valer-se das ações de despejo por falta de pagamento; ação de despejo por infração legal ou contratual; ação de despejo por mútuo acordo; ação de despejo para reparações urgentes; ação de despejo por morte do locatário sem deixar sucessores; ação de despejo por ocupação ilegal de sublocatários; ação de despejo pelo adquirente do imóvel e ação de despejo pelo nú-proprietário ou fideicomissário, a depender de cada caso específico, lembrando sempre que o gênero é a ação de despejo do que são espécies as ações supramencionadas.

6 - LIMINARES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91

Ressalvadas as hipóteses de concessão de tutelas antecipadas com base no artigo 273, do Código de Processo Civil, que em tese também podem ser aplicadas nas ações desalijatórias, a Lei de Locações do mesmo modo prevê explicitamente algumas hipóteses específicas.

Com a entrada em vigor da Lei nº 12.112/2009 foi ampliado às hipóteses de liminares nas ações de despejo cuja concessão sempre dependerá de caução equivalente a 03 (três) meses de aluguel.

As hipóteses de concessão de liminares “inaudita altera parte” estão dispostas nos incisos do § 1ª do artigo 59 da Lei do Inquilinato, que pela sua clareza dispensam maiores comentários:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

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; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido

contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Oportuno frisar que mesmo nessas hipóteses, o simples fato de o Oficial de Justiça não conseguir notificar o locatário, retardará muito a retomada do imóvel, salientando que essa problemática será exposta com mais detalhes em outra oportunidade.

7 – DA NECESSIDADE DE CAUÇÃO PARA DEFERIMENTO DE LIMINARES

Prevê expressamente o § 1º do artigo 59 da Lei de Locações a necessidade de apresentação de caução equivalente a três meses de aluguéis para que sejam concedidas as medidas liminares para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias sem a oitiva do locatário.

Ocorre que a lei adota a caução como regra, entretanto não prevê nenhuma hipótese de exceção que, em vários casos, acaba por onerar ainda mais o locador na medida em que, nas hipóteses de despejo por falta de pagamento, além de não receber os aluguéis ainda terá que dispor de mais 03 (três) meses de aluguel.

É claro que esta caução tem cunho nitidamente acautelatório, pois servirá como início de indenização ao locatário caso tenha sucesso na ação desalijatória, uma vez que ele já não estará mais no imóvel locado.

Todavia, nos casos de despejo por falta de pagamento nota-se que na maioria das ações, o locador antes de ajuizar a demanda, oportuniza ao locatário a possibilidade de pagar os aluguéis e encargos em atraso (tentativa de acordo), o que acaba por retardar a propositura da ação, pois ao distribuir a ação geralmente já venceu mais de 03 (três) meses de aluguéis.

São exatamente nestes casos em que a legislação deveria excepcionar a regra da caução, já que o locatário já deve 03 (três) meses de aluguéis e, em eventual sucesso na ação desalijatória, em nada o prejudicaria, pois poderia ser liberado do pagamento desses três meses a título de indenização.

8 – DA VIABILIDADE DE OFERECIMENTO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS COMO CAUÇÃO

Nas ações de despejo por falta de pagamento garantida por caução correspondente a 03 (três) meses de aluguéis, caso já exaurida essa garantia no momento da propositura da ação, a jurisprudência vem admitindo a possibilidade de concessão liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, com base no artigo 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, entendendo que esse exaurimento equipara-se a inexistência de garantia, ou seja, se o débito locatício no momento do ajuizamento da ação for superior a (03) três aluguéis considera-se extinta a caução.

Para melhor ilustrar este entendimento segue colacionado julgado da 31ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 990.10.434953-2, Relator Desembargador Adilson de Araújo, julgado em 05/10/2010:

AGRAVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS CUMULADA COM COBRANÇA. DESPEJO ANTECIPADO DEFERIDO. DÉBITO LOCATÍCIO DE PERÍODO SUPERIOR À CAUÇÃO DE TRÊS MESES DE ALUGUÉIS AJUSTADA. HIPÓTESE DE RECONHECIMENTO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 59, § 1º, INCISO IX, DA LEI 8.245/91, COM AS ALTERAÇÕES DA LEI Nº 12.112/09. AGRAVO IMPROVIDO. O art. 59 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), com a redação dada pela Lei nº 12.112/09, autoriza a tutela antecipada de efetivação do despejo do inquilino que se encontra em débito de aluguéis, desde que, também, o contrato não esteja protegido por uma das garantias do art. 37 dessa lei, por (a) não contratada, (b) extinta e (c) pedida sua exoneração por qualquer motivo (inciso IX). Para fins de concessão da tutela antecipada, tem-se como extinta a caução pela existência de débito superior ao período de três meses de aluguéis dado em caução, ainda que sujeita ao reconhecimento definitivo apenas em momento posterior. Nesse caso, para evitar a rescisão do contrato e o despejo decorrente da medida liminar, o locatário poderá, no prazo de 15 dias concedidos para a desocupação, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do artigo 62, sem o cômputo da referida caução, dada a continuidade do contrato.

Este mesmo entendimento poderia em tese ser utilizado para excepcionar a regra de oferecimento de caução para a concessão de liminares nos casos de despejo por falta de

pagamento caso, no momento da distribuição da ação, já houvesse vencido mais de 03 (três) meses de aluguéis.

Isso porque como a caução serviria para indenizar o locatário do despejo antecipado, em eventual sucesso na demanda, também poderia compensá-lo (não pagamento desses três meses de aluguéis).

Ressalte-se que há juízes monocráticos que concedem liminares sem a necessidade de depósito da caução, entretanto o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo vem afastando este entendimento em razão da prematuridade da concessão dessas liminares.

O ilustre Relator do agravo de instrumento nº 2005263-28.2013.8.26.0000, Desembargador Luiz Eurico, da 33ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo recentemente deu provimento ao recurso para cassar a decisão do magistrado “a quo” que concedeu a liminar dispensando a caução asseverando que

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento, deferiu a liminar para que o imóvel fosse desocupado em quinze dias com dispensa da prestação de caução, haja vista que os aluguéis atrasados superam o valor correspondente a três meses de aluguel.

A decisão merece reforma.

O locador não pode pretender a concessão da liminar de desocupação do imóvel, oferecendo em caução os três primeiros meses dos aluguéis vencidos e não honrados pela locatária, considerando que seu suposto crédito ainda está sujeito ao contraditório.

Em sede de cognição sumária é necessário que a caução prestada seja idônea, ou seja, que o valor referente aos três meses de aluguéis exigidos pelo artigo 59, § 1º da Lei 8.245/1991 seja efetivamente prestado.

A situação em exame não se assemelha aos casos de execução provisória de sentença que decreta o despejo, pois nestes há cognição exauriente, aguardando-se apenas o trânsito em julgado da decisão.

Todavia, em que pese a decisão colacionada seja contrária, poderia se cogitar na concessão de liminares sem a necessidade de depósito da caução, mesmo porque não traria prejuízo algum ao locatário.

7 - CONCLUSÃO

A possibilidade de concessão de liminares em ações de despejo por falta de pagamento nos casos em que inexista previsão contratual de qualquer espécie de garantia locatícia ou, em caso de existência, esteja ela extinta ou haja pedido de exoneração, tem previsão legal no inciso IX do §1º do artigo 59 da Lei do Inquilinato.

O referido dispositivo legal, para tanto, exige o depósito do equivalente a três meses de aluguel como caução para a concessão da liminar para a desocupação do imóvel "inaudita altera parte".

Ocorre que em razão da corriqueira demora no ajuizamento das ações de despejo, cujos contratos possuem como garantia somente caução equivalente a três meses de aluguéis, nota-se que no momento da propositura já foi exaurida esta garantia.

São exatamente nestes casos que se vislumbra a possibilidade de oferecimento dos próprios aluguéis vencidos como caução, sem a necessidade de efetuar o depósito do equivalente a três meses de aluguel.

Isso porque, tal caução tem a função de indenizar o locatário no caso de improcedência da ação de despejo por falta de pagamento proposta pelo locador e, nestes casos se vitorioso o locatário, apenas deixaria ele de pagar o equivalente a três meses de aluguel, vale dizer, receberia indiretamente a caução/indenização.

Alguns magistrados monocráticos têm concedido a liminar sem determinar o recolhimento da caução, entretanto, o Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante, por outro lado, tem cassado tais decisões.

A nosso ver, parece equivocada tal cassação, já que em caso de sucesso do locatário na demanda desalijatória, receberia indiretamente a indenização, pois seria ele isento do pagamento do equivalente a três meses de aluguel.

REFERÊNCIAS

CAHALI, Yussef Said. *Mini códigos civil*. 15ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Locação predial urbana*. 1ª edição. São Paulo: Edipro, 1991.

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 29ª edição. São Paulo: Malheiros, 2013.

DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade; *Código de processo civil comentado e legislação extravagante*. 13ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Direito processual civil esquematizado*. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

FILHO, Misael Montenegro. *Processo civil série concursos públicos*. 9ª edição. São Paulo: Método, 2013.

FILHO, Nagib Slaibi. *Comentário à nova lei do inquilinato*. 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

FILHO, Vicente Greco. *Direito processual civil brasileiro vol. 1*. 23ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

PACHECO, José da Silva. *Comentários à nova lei sobre as locações imóveis urbanos e seus procedimentos*. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

POPP, Carlyle. *Comentário à nova lei do inquilinato*. 1ª edição. Curitiba: Juruá, 1991.

SANTOS, Moacyr Amaral dos. *Primeiras linhas de direito processual civil vol. 1*. 29ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *Da ação de despejo*. 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

REVISTA DO ADVOGADO. *Locação*. São Paulo: Nº 108, 2010.