



Opinião: Mediação em ações locatícias de despejo é pro forma

Se determinada pessoa crê que sofreu uma lesão ou que se encontra na iminência de sofrê-la, poderá resolver-se amigavelmente com o suposto agressor. Havendo, entretanto, resistência deste ou daquele, poderá o interessado provocar a atividade estatal jurisdicional, possuindo razão ou não. Eduardo Couture afirma que é direito do “demandado” o comparecimento perante o tribunal[1], o que significa dizer que, mesmo valendo-se do Direito de Petição (artigo 5º, XXXV, da CR/88), não haverá um vínculo de exigibilidade entre autor e réu, sujeitando este à vontade daquele. Admite-se, então, com Eduardo Couture, que, até a existência da coisa julgada, impera-se a incerteza[2].

Ambas as partes, dessa forma, almejam uma resposta decisória[3] do Estado; ao Estado-Judiciário é exigido um pronunciamento de mérito satisfativo (artigo 4º do CPC/2015), seja através de um julgamento antecipado (parcial ou total) ou não (de mérito). Entretanto, antes do réu opor-se — através da contestação — à pretensão do autor, o CPC/2015 pretendeu, na visão de Luiz Guilherme Marinoni, “estimular a solução consensual dos litígios (art. 3º, §2º), concedendo à autonomia privada um espaço de maior destaque no procedimento”[4].

Dessa forma, o artigo 334 do CPC/2015 estabeleceu que, “se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência”. O autor será intimado por meio do seu advogado, e o réu deverá ser citado[5] (artigo 238, CPC/2015) para comparecerem na audiência inaugural.

Da leitura do artigo 334, parágrafo 4º, do CPC/2015, infere-se que a realização da audiência inaugural é obrigatória[6], admitindo-se, todavia, a sua não realização somente “se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual ou quando não se admitir a autocomposição” (artigo 334, parágrafo 4º, I e II).

Conquanto tenhamos admitidos em outros trabalhos[7], escorados na doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, que se deve fomentar o diálogo e os comportamentos cooperativos e não agressivos dos sujeitos processuais, de modo a reconhecer que, “muitas das vezes, a decisão judicial não é a solução mais adequada”, considerando “o modelo multiportas de composição de litígios”[8], devemos refletir sobre duas situações das quais concordamos serem hipóteses em que se dispensa a designação da audiência inaugural[9], em virtude da (parcial) desarmonia entre a Lei de Locação de Imóveis urbanos (Lei 8.245/1991) e o CPC/2015 e a incompatibilidade da autocomposição, respectivamente, nos procedimentos comuns cujas pretensões sejam o despejo por falta de pagamento e o despejo por denúncia vazia.

O artigo 4º da Lei 8.245/1991, que disciplina a locação de imóveis urbanos, ratifica um dos princípios que norteiam o Direito Contratual: *pacta sunt servanda*; “as convenções contratuais devem ser cumpridas”[10]. Nos dizeres de Sílvio Venosa, “fixado o pacto para um prazo determinado, ambas as partes contam com o exaurimento desse prazo, no mínimo, pois assim foi convencionado”[11]. Logo, considerando aquele dispositivo, não pode o locador desfazer a locação e reaver o imóvel antes do término do prazo contratual[12], salvo se, dentre outras alternativas, ajuizar um procedimento (comum)



pretendendo o despejo em razão da falta de pagamento de aluguel e demais encargos (artigo 9º, III, da Lei 8.245/1991).

Dessa maneira, ajuizado o procedimento judicial de despejo por falta de pagamento pelo locador, o artigo 62, II, do mesmo dispositivo, faculta ao locatário e fiador “purgar a mora e evitar a rescisão do contrato desde que efetuem, no prazo de 15 dias, contados da citação, o pagamento de débito atualizado, independente de cálculo e mediante depósito judicial”[\[13\]](#).

O que se percebe é que tal dispositivo possui sintonia com o revogado CPC/73, em especial com o artigo 285, o qual previa que, “estando em termos a petição inicial, o juiz a despachará, ordenando a citação do réu, para responder; do mandado constará que, não sendo contestada a ação, se presumirão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor”, ou seja, o prazo de 15 dias concedido coincidia tanto com a possibilidade de purgar-se a mora quanto com a apresentação de resposta — em especial a contestação. Ocorre que, com o advento do CPC/2015, tal sintonia se desfez [\[14\]](#), já que, efetivada a citação, facultar-se-á ao réu tanto purgar a mora em 15 dias quanto comparecer na audiência inaugural de conciliação ou de mediação, a partir da qual, não havendo acordo, iniciará o prazo para o oferecimento da contestação (artigo 335, I, CPC/2015)

Assim, existente um novo procedimento entre a citação e a apresentação de defesa do réu — a audiência do artigo 334 —, não é razoável facultar ao locatário e fiador purgar a mora em 15 dias, obedecendo o que determina a Lei 8.245/1991, e, posteriormente, comparecer à audiência inaugural, cujo propósito seria dirimir um conflito sobre a realização de um pagamento que aqueles já tiveram a oportunidade de fazer e não o fizeram; não purgada a mora no prazo mencionado, resta imprestável a realização da audiência inaugural, cuja designação com antecedência mínima de 30 dias e máxima indefinida apenas fomentaria e aumentaria a inadimplência dos locatários e dos fiadores, uma vez que estes poderiam aguardar a realização da audiência — cuja espera poderia chegar a quatro meses, por exemplo —, e, frustrada a autocomposição, ganharem mais 15 dias úteis para se justificarem sobre a (im)pontualidade dos encargos, lesando sobremaneira o locador.

Logo, inadmitindo-se a designação da audiência inaugural[\[15\]](#), resta-se razoável, então, manter-se a concomitância da purgação da mora e da apresentação da contestação, assim como era no CPC/1973[\[16\]](#), a partir da qual, saneado e organizado o processo, permitir-se-á o julgamento imediato (antecipado) do mérito, o que reduziria a sujeição do locador à inércia propositiva do locatário.

Ainda, vale citar outro procedimento que merece a atenção do operador do Direito que nos obriga a repensar a obrigatoriedade da audiência inaugural, ou seja, aquele cuja pretensão é a rescisão contratual, com o consequente despejo, em razão da intenção de retomada do imóvel simplesmente porque o locador, verificando a indeterminação do prazo contratual, não deseja mais a manutenção da locação (denúncia vazia). Nesses casos, indeterminando-se[\[17\]](#) o contrato, o locador poderá denunciá-lo por escrito, desde que concedidos ao locatário 30 dias para a desocupação (artigo 57 e artigo 46, parágrafo 2º, da Lei 8.245/1991)[\[18\]](#). “A notificação denunciando a locação autoriza, decorridos seus trinta dias, o ajuizamento da ação de despejo.”[\[19\]](#)

Dessa maneira, cremos que o fato de o locatário notificado não desocupar o imóvel em 30 dias, e proposto o procedimento judicial, resta imprestável a audiência inaugural de conciliação ou de mediação, vez que resta claro que o locador almeja apenas a retomada do imóvel — o despejo do



locatário; ausente, portanto, a possibilidade de autocomposição (334, parágrafo 4º, II, CPC/2015). Insistir na audiência inaugural, neste caso, é tratá-la como se audiência de ratificação fosse (Lei 6.515/1977): é perguntar para o locador se ele tem certeza que deseja rescindir o contrato. Não faz sentido, *data maxima venia!*

Destarte, reconhece-se, como dito outrora, a importância do aperfeiçoamento e aprimoramento das técnicas de resolução de conflito, de modo a retirar o protagonismo das partes e do juiz, destacando a audiência inaugural e os centros judiciários de solução dos conflitos^[20]. Contudo, as individualidades dos dois procedimentos expostos acima devem direcionar-nos ao reconhecimento de que a audiência inaugural não será realizada por ser inócua (primeiro caso) e por não admitir a autocomposição (segundo caso), sendo a sua designação *pro forma*^[21], pois outros mecanismos já foram utilizados na tentativa de fazer desaparecer o conflito.

[1] Nas palavras de Eduardo Couture: “Quando o demandado promover sua demanda perante o Tribunal poderá ou não ter razão, e, contudo, ninguém terá de discutir seu direito para se dirigir ao Tribunal pedindo-lhe uma sentença favorável. O que o demandado poderá lhe negar é o seu direito de obter uma sentença favorável, mas nunca seu direito em comparecer perante o Tribunal. Esse é um direito que pertence ainda aos que não têm razão” (COUTURE, Eduardo J. *Introdução ao Estudo do Processo Civil*. Trad. Hiltomar Martins Oliveira. Belo Horizonte: Líder, 2008, p. 18).

[2] COUTURE, Eduardo J. *Introdução ao Estudo do Processo Civil*. Trad. Hiltomar Martins Oliveira. Belo Horizonte: Líder, 2008, p. 54.

[3] Reconhece-se que, a partir do CPC/2015, o interessado almeja não somente a sentença, mas, também, a decisão interlocutória, uma vez que a partir desta poderá admitir-se uma execução definitiva através do julgamento imediato parcial do mérito, nos termos do artigo 356, parágrafo 3º, do CPC/2015.

[4] MARINONI, Luiz Guilherme et alli. *Novo Curso de Processo Civil*. Vol. 2. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, p. 179.

Da citação surgirá a possibilidade de o réu apresentar a sua resposta, salientando que alguma dessas manifestações serão apresentadas posteriormente à audiência inaugural (artigo 335, I, CPC/2015), enquanto outras deverão ser apresentadas antes (artigo 113, parágrafo 2º, CPC/2015). Sobre este último, ver em BRETAS, Ronaldo de Carvalho Dias et alli. *Estudo Sistemático do NCPC*. Belo Horizonte: D’Plácido, 2016, p. 117.

[6] Alexandre Freitas Câmara adverte que, em razão da voluntariedade da mediação e da conciliação, a realização da audiência inaugural não é obrigatória, bastando que uma das partes manifeste o seu desinteresse (CAMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2016, p. 201).

[7] <http://www.conjur.com.br/2017-jun-11/opiniao-centros-solucao-conflito-caviar-judiciario>

[8] MARINONI, Luiz Guilherme et alli. *Novo Curso de Processo Civil*. Vol. 2. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, p. 181.

Da leitura do artigo 1.046, parágrafo 2º, do CPC/2015, o qual admite que “permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código”, defender-se-á neste ligeiro trabalho que o réu deverá ser citado não para comparecer na audiência inaugural, sendo a sua resposta (contestação, purgação da mora) apresentada nos termos do



artigo 335, III, do CPC/2015.

[10] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Atlas, 2012, p. 39.

[11] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Atlas, 2012, p. 39.

[12] Nada impede que as partes, de comum acordo, rescindam o contrato. Ademais, registra-se que o locatário poderá devolver o imóvel, desde que pague a multa pactuada (artigo 4º da Lei 8.245/1991).

[13] Faculdade limitada a uma vez nos 24 meses anteriores à propositura do procedimento judicial (artigo 62, parágrafo único, da Lei 8.245/1991).

[14] Por mais que o artigo 1.046, parágrafo 2º, CPC/2015 admita que permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aplicando-o supletivamente, percebe-se que a resposta não é tão simples o quanto parece; a Lei de Locação (1991) determina a purgação da mora quando da citação, sem prever a obrigatoriedade da designação da audiência inaugural. Restando claro que deve haver uma análise crítica sobre a aplicação supletiva do CPC/2015 nestes casos.

[15] Nada impede que as partes alcancem um acordo extrajudicial.

[16] Não se pretende “reviver” o revogado CPC/1973, entretanto, levar-se-á em conta o já mencionado artigo 1.046, parágrafo 2º, do CPC/2015, e a lógica procedimental do artigo 62 da Lei 8.245/1991.

[17] Salienta-se que o prazo do contrato indetermina-se quando: “findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado” (artigo 56, parágrafo único, da Lei 8.245/1991).

[18] Existem algumas individualidades sobre as intenções de retomada de imóveis residenciais que não serão objeto de exposição, mas que merecem a devida leitura (artigos 46 e 47, da Lei 8.245/1991).

[19] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Atlas, 2012, p. 251.

[20] Theodoro júnior, Humberto et alli. *Novo CPC. Fundamentos e Sistematização*. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

[21] Acrescente-se que, não havendo prejuízo às partes, não há nulidade ante a não realização da audiência inaugural (artigo 282, parágrafo 1º, CPC/2015). Pelo contrário, a sua realização importará prejuízos sobretudo financeiros.

Referências

BRETAS, Ronaldo de Carvalho Dias et alli. *Estudo Sistemático do NCPC*. Belo Horizonte: D’Plácido, 2016.

CAMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2016.

COUTURE, Eduardo J. *Introdução ao Estudo do Processo Civil*. Trad. Hiltomar Martins Oliveira. Belo Horizonte: Líder, 2008.

MARINONI, Luiz Guilherme et alli. *Novo Curso de Processo Civil*. Vol. 2. São Paulo: *Revista dos Tribunais*.

Theodoro júnior, Humberto et alli. *Novo CPC. Fundamentos e Sistematização*. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Atlas, 2012.

Date Created

06/07/2017