

**FACULDADES SÃO JOSÉ
CURSO DE DIREITO**

**RAIZA DA SILVA DE SOUZA
FLORIANO ANDRÉ GOMES DO CARMO**

**USO DE LIMINAR EM AÇÕES DE DESPEJO FORA DAS HIPÓTESES
LEGAIS DO ARTIGO 59 DA LEI DE INQUILINATO**

Rio de Janeiro

2019

USO DE LIMINAR EM AÇÕES DE DESPEJO FORA DAS HIPÓTESES LEGAIS DO ARTIGO 59 DA LEI DE INQUILINATO

USE OF INJUNCTION IN EVICTION ACTIONS OUTSIDE THE LEGAL HYPOTHESES OF ARTICLE 59 OF THE LAW OF TENANCY

Raíza da Silva de Souza

Discente Curso de Direito- 10º período

Floriano André Gomes do Carmo

Especialista em Direito, Estado e Cidadania. Mestrando em Ciências Aeroespaciais pela Universidade da Força Aérea. Professor auxiliar no curso de Direito das Faculdades São José. Professor palestrante da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Advogado atuante no Direito Imobiliário. Sócio-diretor da Carmo Administradora de Imóveis LTDA-EPP.

RESUMO

O presente artigo tem o intuito de demonstrar se é possível ou não a antecipação de tutela em caráter liminar em ações de despejos por falta de pagamento, mesmo fora da lista expressa do art. 59, § 1º da lei 8.245/91. Através desta pesquisa será possível analisar os debates e controvérsias a respeito das alterações trazidas a Lei de Inquilinato, pela Lei 12.112/09, bem como, as mudanças trazidas pelas alterações do Código de Processo Civil, mas precisamente as mudanças que ocorreram no artigo 59, §1º da Lei de locações no que se refere a concessão de liminar.

Palavras-chave: Ação de despejo, Liminar e art. 59, §1º, IX.

ABSTRACT

The purpose of this article is to demonstrate whether or not it is possible to anticipate trusteeship in an injunction in actions for evictions for nonpayment, even outside the

express list of art. 59, § 1 of Law 8,245 / 91. Through this research it will be possible to analyze the debates and controversies regarding the changes brought about by the Law of Tenancy, by Law 12.112 / 09, as well as the changes brought by the changes in the Code of Civil Procedure, but precisely the changes that occurred in article 59, Paragraph 1 of the Rental Law as regards the granting of a preliminary injunction.

Key-words: Action of eviction, injunction and art. 59, §1, IX.

INTRODUÇÃO:

A pesquisa aqui desenvolvida implica em demonstrar se é possível ou não a antecipação de tutela em caráter liminar em ações de despejos por falta de pagamento, mesmo fora da lista expressa do art. 59, § 1º da lei 8.245/91.

Segundo orientação doutrinária de Sylvio Capanema de Souza (CAPANEMA, 2017 p. 285), há uma corrente que entende que a lista do artigo 59, § 1º da lei 8.245/91 é taxativa, não cabendo à antecipação de tutela prevista no artigo 301 do CPC, mesmo quando demonstrado o *fumus boni iuris e periculum in mora*, ao passo que, outra corrente vem se curvando à concessão da medida em ação de despejo por falta de pagamento, mesmo quando o contrato locatício não está desprovido das garantias do art. 37 da lei 8245/91.

Sem o uso de liminar em ação de despejo, não há como manter a equidade entre os direitos do locador e locatário, respectivamente, principalmente considerando a conhecida morosidade no alcance da prestação jurisdicional final, trazendo ao autor da ação de despejo um prejuízo financeiro incalculável.

Ao observar a aplicação prática do artigo 59, mais precisamente no que trata o § 1º, inciso IX da Lei de locações (Lei 8245/91), percebe-se que falta equidade no tratamento das partes, quando a locação ostenta alguma das garantias locatícias, uma

vez que há a necessidade de passar por todas as etapas processuais, acarretando uma inevitável procrastinação em desfavor do locador.

Ao longo do estudo, serão apresentados os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais na tentativa de deslindar o impasse, se é possível ou não a antecipação de tutela, fora do rol do artigo 59, § 1º.

O objetivo central deste estudo implica em demonstrar as principais alterações que sofreu a Lei 8.245/91, bem como, as alterações trazidas pelas mudanças no Código de Processo Civil de 1973 e de 2015, discorrendo cronologicamente sobre as referidas mudanças que impactaram a Lei de inquilinato.

A metodologia utilizada nesta pesquisa qualitativa é descritiva, utilizando como fonte primária a própria Lei de locações (8245/91), além de fontes doutrinárias e jurisprudenciais.

1. DO USO DE LIMINAR EM AÇÕES DE DESPEJO CONFORME O ARTIGO 59 DA LEI DE INQUILINATO (8.245/91)

Neste item serão demonstradas as principais alterações trazidas pela 12.112/09 à Lei de inquilinato (8.245/91), principalmente no artigo 59. Assim como a importância do uso de liminar nas ações de despejo por trazer mais celeridade e minimizar o ônus do locador.

De acordo com o doutrinador Silvio Capanema

É de elementar sabença que as ações de despejo são travadas em clima de tensão entre as partes e o seu retardamento pode levar até mesmo à violência. E foi essa experiência forense que inspirou o legislador do inquilinato a criar mecanismos eficazes para acelerar o processo de ação de despejo. (CAPANEMA, 2017 p. 276).

A lei de inquilinato (8.245/91), em seu artigo 59, previa algumas hipóteses especiais do uso da liminar para trazer mais celeridade e efetividade nas situações elencadas em seus incisos I ao V.

A Lei 12.112/09 trouxe algumas alterações e aperfeiçoou a Lei do inquilinato (8.245/91). Uma das alterações ocorreu no parágrafo primeiro do artigo 59 que ganhou mais quatro incisos.

A partir dessa alteração, de acordo com o inciso IX, parágrafo 1º, foi viabilizado o pleito liminar de desocupação do imóvel locado, no prazo de 15 dias, na hipótese de falta de pagamento de aluguéis e encargos no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da Lei do inquilinato (8.245/91) em razão das mesmas não terem sido contratadas, em caso de extinção, ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

As alterações no artigo 59, parágrafo 1º, trazidas pela Lei 12.112/2009 vieram contribuir para dar maior celeridade ao processo desalijatório, ampliando o rol de possibilidades em que se pode conceder a liminar nas ações de despejo, trazendo maior equidade as relações locatícias e garantindo ao locador o seu direito de propriedade no viés de prontamente reaver seu imóvel em disputas judiciais locatícias.

Outro problema a ser enfrentado, refere-se a contagem de prazo para a concessão da medida desalijatória. Isto porque, nosso novo Código de Processo Civil determina a contagem em dias úteis, o que traria um maior retardamento para as ações de despejo.

O doutrinador Sylvio Capenema, entende que seria melhor continuar contando em dias corridos os prazos previstos na Lei do Inquilinato para auxílio da celeridade processual em ação de despejo, inclusive, em atenção ao princípio da especialidade.¹

Falando ainda sobre a necessidade da celeridade trazida para as situações elencadas no artigo 59, §1º, vale pontuar que apesar das ações de despejo serem processadas pelo rito ordinário, estabeleceu-se um procedimento Híbrido, que não exatamente é ordinário, mas não se enquadra entre os especiais

¹ SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017

2. BREVE HISTÓRICO SOBRE LIMINAR

A liminar possui origem constitucional e seu uso é um direito fundamental de proteção jurisdicional da ameaça ou efetiva concretização do direito lesado, previsto no artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal de 1988, onde diz que “A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Da mesma forma prevê o artigo 3º do Código de Processo Civil que “Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.”

A liminar é o provimento jurisdicional que ocorre no início do processo e será utilizada quando o autor da ação não puder aguardar até prolação da sentença final para obtenção do que se pede. No entanto a lei não exclui a possibilidade de que essa ferramenta seja utilizada posteriormente no curso da ação.

Atualmente a liminar pode ser concedida quando a própria lei específica prevê o seu uso, como ocorre nos casos das ações de despejo, mandado de segurança, alimentos provisórios ou nos casos em que estiverem presentes os requisitos previstos no livro V do Código de Processo Civil.

A Lei de locações (8.245/91) prevê o uso dessa ferramenta nos casos elencados no artigo 59, parágrafo 1º, e está condicionada a prestação da caução no valor de 3 meses de aluguel. No entanto, a lei não exige que essa caução seja apenas em dinheiro, possibilitando também que seja real ou fidejussória, desde que corresponda ao valor dessa garantia, podendo ser até mesmo o próprio imóvel locado.

Deve-se salientar que a concessão da liminar não é a decisão final do mérito, trata-se nada mais do que uma decisão provisória, podendo ser revogada a qualquer tempo do processo.

A liminar nas ações de despejo pode ser concedida sem audiência prévia da parte ré (Inaudita Altera Pars), mas pode ser determinada a realização de audiência de justificação para averiguar a veracidade das alegações do autor, contanto que a medida desalijatória não ultrapasse o prazo de 15 dias.

Sobre a tutela antecipatória nas ações de despejo vale ressaltar alguns pontos cronológicos importantes:

A lei de inquilinato por ter sido redigida em 1991 não poderia acolher a tutela antecipatória, razão pela qual aludiu apenas as liminares. Na época isso gerou algumas objeções no uso dessa ferramenta, considerando que a possibilidade do uso da liminar nas ações de despejo era excepcional, pois não se adequava ao rito ordinário em que são processadas as ações de despejo.²

Ocorre que a Lei 8.952, de 13.12.1994, reformou e introduziu no Código de Processo Civil o artigo 273, segundo o qual “o juiz poderá, à requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação”.

Logo, é notório que a redação do artigo 59 enquadra-se perfeitamente nas situações em que se concedia a liminar, no então artigo 273 do CPC.

Segundo o doutrinador Sylvio Capanema, com a criação do artigo 273, começaram as discussões acirradas sobre a possibilidade de se utilizar os requisitos dessa tutela antecipatória nas ações de despejos, em situações não elencadas no artigo 59.

Essa discussão permanece viva com a atual criação do artigo 300, que nada mais é do que o antigo artigo 273 que não foi acolhido na nova redação, mas apenas ganhou uma nova roupagem.

No primeiro momento, sustentou-se a tese que não caberia à utilização desses requisitos previstos no artigo 273 do CPC, já que estes, não estavam contemplados na lei de inquilinato, que se refere somente as medidas liminares e claro, apenas nas hipóteses elencadas no rol taxativo do parágrafo 1º do artigo 59. Sustentação esta que perdeu força, pois o judiciário passou a admitir o uso dessa ferramenta, alegando que a Lei do inquilinato não atribuiu na sua redação tais requisitos, pelo fato de que há época de sua criação, elas simplesmente não existiam.

² SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017

No entanto, a Lei do Inquilinato não afastou que o Código de Processo Civil fosse utilizado subsidiariamente, quando ela fosse omissa.

Para melhor demonstração dessas divergências, relacionam-se os entendimentos jurisprudenciais acerca do tema:

De acordo com o entendimento do Desembargador Mauro Dickstein, ao julgar o agravo de instrumento 2007.002.33783, de 10.12.2007, determinou não ser possível a aplicação da tutela antecipatória, sob alegação “que o deferimento da concessão da tutela antecipada, com fulcro no artigo 273, do CPC, somente deverá ser acolhida em situações especialíssimas, que justifiquem excepcionar o que restou expressamente determinado pelo legislador, condição inócurrenente na espécie”.³

O mesmo entendimento é compartilhado pelo Desembargador Jorge Luiz Habib, no Agravo de Instrumento nº11447/08, de 05/08/2008, que também decidiu pela impossibilidade de se utilizar a tutela antecipatória do artigo 273, sob o argumento que “que o procedimento da ação de despejo, não se compatibiliza com a antecipação de tutela do artigo 273 do Código de Processo Civil”.⁴

Muitos foram os desembargadores que seguiram com este mesmo entendimento da impossibilidade da aplicação do artigo 273, mas foi o Superior Tribunal de Justiça (STJ) quem consolidou o entendimento de aplicação do artigo 273 do CPC nas ações de despejo.

O Ministro Paulo Gallotti, brilhantemente, deu provimento ao Recurso Especial proferiu nº 595172 fundamentando que “a tutela antecipada é cabível em todas as ações de conhecimento, inclusive nas ações de despejo” e ainda concluiu que “nada impede o deferimento da tutela antecipada em despejo, desde que preenchidos os requisitos legais de sua concessão”.

Da mesma forma o ministro Luis Felipe Simão, entende que o rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o

3 TJRJ, Agravo de Instrumento nº 2007.002.33783, Des. Mauro Dickstein, J. 10.12.2007

4 TJRJ, Agravo de instrumento nº nº11447/08, 18ª câmara Cível, Des. JORGE LUIZ HABIB, J. 05/08/2008

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.⁵

É importante salientar que a doutrina é pacífica ao entendimento do STJ acerca deste assunto. A título de exemplo o ministro Luiz Fux, não só defende, com vigor, a possibilidade de se conceder a antecipação da tutela de mérito nas ações de despejo, como ainda examina o seu cabimento nas diversas causas de pedir, como por exemplo, falta de pagamento de aluguéis.⁶

Com isso concluímos que a Lei de Inquilinato, embora alguns tribunais entendam pela impossibilidade de aplicação do artigo 273 do Código de Processo Civil, o Superior Tribunal de Justiça veio deslindar o empasse trazendo uma jurisprudência permissiva.

Tendo como base os referidos entendimentos do STJ conclui-se que era possível a aplicação do artigo 273, permanecendo válido nos dias atuais com o artigo 300 que o substituiu pela Reforma do código de processo civil.

3. DA POSSIBILIDADE DO USO DE LIMINAR FUNDADA NA FALTA DE PAGAMENTO

Das inovações trazidas pela Lei nº 12.112/09, a que vem trazendo debates e controvérsias, é aquela que versa sobre a possibilidade do uso de liminar nas ações de despejo por falta de pagamento.

É importante salientar que as modalidades previstas no artigo 59, ensejadoras da ação de despejo já existiam e continuam em vigor pelo rito ordinário. A inovação é apenas a possibilidade de obtê-las mais rapidamente e com menos ônus, através de liminar.

⁵ STJ, REsp, 1207161 / AL, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, J. 08/02/2011

⁶ SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017

A demora na prestação jurisdicional até que se ocorra o despejo do imóvel, pode trazer prejuízos muitas vezes irreparáveis para o locador. Mesmo ante a possibilidade de cobrança dos alugueis atrasados via execução por título extrajudicial, na prática, torna-se remota a obtenção de êxito da realização do crédito.

A maneira encontrada pelo legislador de diminuir esse dano foi trazer essa inovação da possibilidade de, com o uso dessa ferramenta, despejar o imóvel de coisas e pessoas no prazo de 15 dias, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da lei de inquilinato (caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento).

Essa inovação traz nitidamente mais equidade no tratamento entre locatário e locador, pois quanto mais rapidamente devolver o imóvel ao locador, mais rapidamente poderá alugá-lo novamente.

4. LIMINAR EM AÇÕES DE DESPEJO FORA DO ARTIGO 59 DA LEI 8.245/91

Apesar do grande avanço na busca de equidade entre as partes e celeridade nas ações de despejo trazida pela Lei nº 12.112/09, parece-nos que houve uma omissão do legislador na definição do que se considera a “extinção”, prevista no texto do artigo 59, §1º, IX da Lei 8.245/91, o que vem trazendo discussões e agitando o mercado locatício.

Imaginemos a situação de um locatário que, na celebração do contrato de locação pagou a caução equivalente a três meses de aluguel, mas no decorrer da contratação recai em mora do valor equivalente a seis meses de aluguéis. Poderia, então, o locador invocar o judiciário com o pleito liminar de desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, com base no inciso IX, do artigo 59, por já não estar mais garantido este contrato?

Já há decisões concedendo a liminar, acolhendo o raciocínio, e outras repelindo a pretensão, sob o argumento de que a concessão da liminar só se justifica quando o

contrato não ostenta qualquer garantia, desde o nascedouro, e não no decorrer de sua vigência.⁷

Mas existe corrente se curvando a primeira vertente, tendo por base, o próprio texto do inciso IX, que alude estar o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou em exoneração dela, independente de motivo.⁸

Vejamos algumas decisões, para cada tipo de garantia, que acolhem a possibilidade da concessão de liminar, na ação de despejo, fundada na falta de pagamento quando o contrato no decorrer da locação fica desprotegido pela ausência da garantia:

- O desembargador Gilberto Clóvis Farias Matos, ao proferir a decisão do Agravo de Instrumento, em que se discutia o fato de que a garantia dada em forma de *titulo de capitalização* no valor de R\$ 9.000,00, já havia sido superada pela dívida superior a R\$ 25.000,00 está, há muito, extinta.⁹

- A desembargadora Renata Machado Cotta ao proferir a decisão do Agravo de Instrumento, em que se discutia a possibilidade de concessão de liminar mesmo ante a existência da caução, a relatora decidiu que “que apesar de o locatário ter prestado caução correspondente a dois meses o valor do aluguel, tem-se que essa garantia já não se encontra mais vigente, tendo em vista que tal depósito foi utilizado para compensação de dois aluguéis”.¹⁰

- A desembargadora Jacqueline Lima Montenegro ao proferir a decisão do Agravo de Instrumento, fundamentou que “Apesar do contratado seguro de fiança locatícia à época do início do vínculo contratual, a cobertura securitária vigorou apenas no primeiro ano da locação (30/09/2012 a 30/09/2013). Estando o contrato de locação desprovido de garantia, é plausível e admissível o deferimento de liminar para desocupação do imóvel”.¹¹

7 SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017, p. 286.

8 SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017, p. 286.

9 TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0064009-39.2018.8.19.0000, 15º Câmara Cível, Des. GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS, J. 07/05/2019

10 TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0034310-03.2018.8.19.0000, 3º Câmara Cível, Des. RENATA MACHADO COTTA, J. 22/08/2018

11 TJRJ, 7º Vara Cível, Des. JACQUELINE LIMA MONTENEGRO, J.31/10/2017

Com base nos julgados supracitados, é possível concluir que a concessão da medida liminar do artigo 59, §1º, IX, fundada na falta de pagamento é perfeitamente compatível mesmo quando o contrato ostenta qualquer das garantias. Tendo como fundamento que, mesmo que este contrato tenha sido garantido no seu nascedouro, se por ele se esvair por qualquer motivo, considerar-se-á desprovido de qualquer garantia.

5. DAS GARANTIAS E SUA EXTINÇÃO

As garantias locatícias servem para diminuir o dano em um eventual inadimplemento contratual da locação. As modalidades previstas na Lei de Inquilinato (8.245/91) em seu artigo 37 são a caução, fiança, seguro fiança e cessão de quotas de fundo de investimento.

A lei não permite nenhuma outra garantia senão as elencadas neste artigo, bem como não admite mais uma modalidade na mesma locação, sob pena de nulidade da cláusula, além de constituir crime de contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário, de acordo com o artigo 43, inciso II da Lei 8.245/91.

Mas vale ressaltar que é permitido dois fiadores no mesmo contrato de locação sem que seja considerada dualidade de garantias, mas sim multiplicidade subjetiva de garantidores.

No entanto, mesmo que a garantia tenha o caráter de proteção, com o intuito de reduzir os riscos do locador, não há nenhuma delas que seja absoluta e totalmente segura, podendo se esvair no tempo decorrido do contrato de locação, importando assim em extinção.

Vejamos algumas situações:

- Caução em dinheiro: a caução em dinheiro será considerada extinta quando o valor da mora superar o valor dessa garantia, ou seja, essa garantia dada no nascedouro deixou de existir.

- Seguro fiança: nessa modalidade considera-se extinta quando não houver a renovação entre o locatário e a seguradora, após o vencimento do período coberto.

- Título de capitalização: quando houver o resgate de todo o valor aplicado no período da vigência do contrato de locação ou quando houver o encerramento do Fundo de Quotas de Investimento, de acordo com o previsto no artigo 40, inciso IX, da Lei 8.245/91, são causas em que a garantia será considerada extinta.

- Fiador: Trata-se de uma obrigação fidejussória, recaindo sob a pessoa do fiador a obrigação de indenizar o locador no valor equivalente à mora. Neste caso, para o fiador inicialmente recairá a responsabilidade (*haftung*) sem a obrigação propriamente dita, pois a obrigação do fiador inicia quando o devedor originário (*schuld*) deixa de cumprir sua obrigação contratual de pagar os aluguéis e/ou encargos.

É importante salientar que a exoneração do fiador não importa em extinção, pois o artigo 40 da Lei 8.245/91 prevê em seu parágrafo único que caso ocorra alguma situações elencadas nos incisos I ao IV (morte do fiador; ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador; exoneração do fiador).

O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação, permitindo que seja concedido através de liminar, conforme prevê o inciso IX, artigo 59 desta lei.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consciente de que o assunto em pauta não se esgota nesta pesquisa, temos, no entanto a importância do tema no cenário jurídico atual, onde os conflitos a serem dirimidos pelo poder judiciário se intensificam em todos os níveis, principalmente, em razão da instabilidade socioeconômica pelo qual passa todo o País.

O principal objetivo da pesquisa desenvolvida foi demonstrar primeiramente o avanço da praticidade do processo desalijatório, com a modificação trazida pela Lei 12.112/09 ao artigo 59, § 1º, da Lei 8.245, que como já dito, ganhou mais quatro incisos, entre eles o inciso IX, base desta pesquisa, que versa sobre a concessão de liminar em ação de despejo por falta de pagamento quando o contrato não estiver protegido pelas garantias locatícias por não ter sido contratada, ou em caso de extinção da garantia ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Esse avanço sem dúvida tornou-se uma ferramenta preciosa ao trabalho dos juristas da área de locações, eis que a mesma garante, mesmo diante de um judiciário sobrecarregado e muitas vezes moroso, uma inquestionável celeridade ao processamento desalijatório.

Com isso estabeleceu-se a possibilidade de evitar maiores e mais desgastantes conflitos entre os litigantes em ação de despejo, e sem dúvida, garantindo ao locador maior segurança na relação contratual, bem como a diminuição de prejuízos financeiros para o locador que muitas vezes usa o valor da locação para complementar sua renda.

O tema se torna mais atraente, quando se percebe que a jurisprudência vem ampliando a possibilidade de concessão dessa liminar ainda que o respectivo contrato de locação tenha sido celebrado com garantia locatícia, mas se tornou ineficaz ao longo desse contrato, considerando-se extinta a garantia, possibilitando assim, que seja usado a liminar.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 abr. 2019

BRASIL. **Lei nº 12.112/09**. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm. Acesso em: 30 abr. 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato**. 10 ed. São Paulo: Grupo Gen, Forense, 2017

TJRJ, Agravo de Instrumento nº 2007.002.33783, Des. Mauro Dickstein, J. 10.12.2007

TJRJ, Agravo de instrumento nº nº11447/08, 18º câmara Cível, Des. JORGE LUIZ

HABIB, J. 05/08/2008

BRASIL. **Lei nº 13.105/15**. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 05 maio 2019.

STJ, REsp, 1207161 / AL, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, J. 08/02/2011

TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0064009-39.2018.8.19.0000, 15º Câmara Cível, Des.

GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS, J. 07/05/2019

TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0034310-03.2018.8.19.0000, 3º Câmara Cível, Des.

RENATA MACHADO COTTA, J. 22/08/2018

TJRJ, 7º Vara Cível, Des. JACQUELINE LIMA MONTENEGRO, J.31/10/2017