

**PLENÁRIO E COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS (IAB)**



REFERÊNCIA: INDICAÇÃO Nº 036/2017

RELATOR: ARNON VELMOVITSKY E CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA

**EMENTA: ALTERAÇÃO DA LEI Nº 8.245/91. A) FAZER INCLUIR OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA COMO SUB-MODALIDADE DA CAUÇÃO SOBRE BENS IMÓVEIS. B) AFASTAR A NECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E/OU MEDIAÇÃO NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. PARECER PELA APROVAÇÃO DA INDICAÇÃO E SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DO TEXTO LEGAL.**

**1. RELATÓRIO**

1

Solicita-nos o Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), em atenção à Indicação nº 036/2017, levada a efeito pelo ilustre consócio Dr. Carlos Samuel de Oliveira Freitas, parecer sobre a possibilidade para fazer incluir os direitos reais de garantia como (sub)modalidade da caução sobre bens imóveis e afastar a necessidade de designação de audiência de conciliação e/ou mediação nas ações de despejo por falta de pagamento, função essa que aceitamos com enorme satisfação e com sentimento de privilégio e honra.

É o relatório.

**2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

**2.1. ESCLARECIMENTOS SOBRE A METODOLOGIA**

Para análise da indicação nº 036/2017, diante de sua complexidade e relevância, far-se-á separadamente o estudo dos seguintes itens: a) fazer incluir os direitos reais de garantia como (sub)modalidade da caução sobre bens imóveis; b) afastar a necessidade de designação de audiência de conciliação e/ou mediação nas ações de despejo por falta de pagamento.



Ademais, estabelecer-se-á como premissa que eventuais alterações legislativas propostas tocarão somente a Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato"), tendo em vista a pertinência do tema da indicação.

## 2.2. INCLUSÃO DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA COMO SUBMODALIDADE DA CAUÇÃO SOBRE BENS MÓVEIS

A Lei do Inquilinato, em seus artigos 37<sup>1</sup> e 38<sup>2</sup>, estabelece como uma das modalidades de garantia do adimplemento das obrigações pecuniárias do locatário, a caução sobre bens imóveis, cuja efetivação se dá pela prática de determinado ato registral.

Acerca da modalidade em questão, a legislação propõe tímida normatização da garantia, estabelecendo apenas que uma vez pactuada, para sua efetivação, deverá ser averbada na matrícula do imóvel afetado, conforme dispõe o §1º o art. 38<sup>3</sup>.

De plano, a escolha, por parte do legislador, do vocábulo "averbação", chama a atenção e deve ser levada em consideração pelo intérprete para a adequada a leitura e aplicação da Lei do Inquilinato.

A técnica registral, esculpida na Lei nº 6.075/73 ("LRP"), dá significado específico à palavra "averbação". Isto porque, ao se analisar o art. 167<sup>4</sup> do referido, vislumbra-se claras diferenças entre os incisos I e II, bem como suas finalidades.

2

---

<sup>1</sup> Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

<sup>2</sup> Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

<sup>3</sup> Art. 38. § 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis

<sup>4</sup> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

1) da instituição de bem de família;

2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;

[...]

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;



Assim, quanto às disposições que compreendem a normatização dos Registros de Imóveis, as averbações dizem respeito às indicações e alterações (inclusive extinção) no conteúdo dos direitos ou informações constantes da matrícula, ficando reservado aos atos de registro a função criadora ou constitutiva de direitos reais.

Partindo-se da premissa de que não existem palavras inúteis na lei, brocardo hermenêutico esculpido por Carlos Maximiliano<sup>5</sup>, ao eleger a palavra “averbação”, o legislador pátrio deu a entender que a anotação da caução sobre bem imóvel não importaria na criação de um direito real mas, apenas, em simples informação que deveria constar da matrícula daquele imóvel para fins de publicidade perante terceiros<sup>6</sup> e, a depender do caso concreto, caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução, adequando-se inclusive com o enunciado da súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”)<sup>7</sup>.

Aqui questiona-se: qual seria então o efeito prático da caução sobre bens imóveis? Respondendo, até o momento, caso não constitua direito real, a averbação da caução serviria apenas como um possível freio à lesão aos direitos creditícios do locador, não outorgando, porém, qualquer direito de seqüela sobre o bem<sup>8</sup>.

Ademais, se apenas limitado à proteção oriunda da publicidade do ato, não teria sentido que o imóvel dado em garantia pertencesse a terceiros e, portanto, não responsáveis pelas obrigações oriundas do pacto, tornando ainda menos conveniente a modalidade.

Diante desse panorama, parte da doutrina sustenta que a caução sobre bem imóvel, em verdade, importaria não em um tipo autônomo de garantia, mas sim em uma diversidade garantias possíveis<sup>9</sup>, incluída a possibilidade do locador em exigir do locatário a constituição de direito real a fim de prevenir e proteger contra inadimplemento, sob pena de gerar uma ilusão de garantia<sup>10</sup>.

---

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

[...]

<sup>5</sup>Carlos Maximiliano, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, 8a. ed., Freitas Bastos, 1965, p. 262).

<sup>6</sup><http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI72/pdf.pdf#page=202>. Pág 220

<sup>7</sup>Enunciado da Súmula nº 375 do STJ: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

<sup>8</sup>“A vantagem da seqüela no direito real ou poder de perseguir o seu objeto erga omnes é tão importante que certas obrigações se distinguem das comuns ou típicas, por serem dotadas de eficácia real ou direito de seqüela ex vi legis ou por sua própria natureza.” <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496876/RIL144.pdf?sequence=1#page=71>. Acessado em 21/06/2019.

<sup>9</sup>SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 7ª Ed. São Paulo: RT, 2011, p.237.

<sup>10</sup>MERAZZI, Mario Pazzuti. *Caução sobre imóveis*. <https://arisp.files.wordpress.com/2008/08/caucaodeimoveis-pazutimezzari.pdf>. Acessado em 21 de junho de 2019.

Nesse sentido, Maria Helena Diniz esclarece ainda que a experiência das garantias reais como garantias locatícias é não só adequada, como também tem precedentes internacionais bem-sucedidos<sup>11</sup>.

É digno de nota o fato de que na parte processual da Lei do Inquilinato, por exemplo, a palavra “caução” é gênero para o qual fidejussória e a real são espécies<sup>12</sup>, o que já denota esta visão multifacetada da caução, enquanto mecanismo de garantia contratual, comemorando inclusive a liberdade de contratar. Isto porque poder-se-ia imaginar uma indicação de natureza meramente obrigacional, por mais que bastante esvaziada de eficiência.

Em visão um pouco mais radical, Luiz Antonio Scavone, por sua vez, entende que a caução sobre bem imóvel somente poderia se concretizar se compreendida como direito real de hipoteca<sup>13</sup>, valendo transcrição:

*“sendo a caução [...] garantia para o cumprimento de uma obrigação, o oferecimento de um imóvel para efetivar essa garantia somente poderá se realizar através do direito real de hipoteca”.*

A controvérsia, todavia, se situa na flexibilidade interpretativa da palavra “averbada”, constante do texto legal.

Por mais que se entendesse a possibilidade de aplicar a norma em todos os sentidos possíveis, eventualmente haveria espaço para interpretação diversa colocando em risco a garantia locatícia, devendo ser reconhecido o pouco cuidado com a técnica jurídica por parte daqueles que aprovam as leis.

Isto porque a Lei do Inquilinato não permite qualquer outra modalidade garantia, salvo aquelas previstas no rol taxativo do artigo 37, sob pena nulidade<sup>14</sup>.

Assim, se na avaliação concreta, o julgador entendesse que a garantia real não faz parte do rol de garantias locatícias, ter-se-ia como nula a estipulação contratual, desequilibrando a relação originalmente sinalagmática.

---

<sup>11</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 13ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Pág. 201

<sup>12</sup> Art. 64. § 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

<sup>13</sup> SCAVONE JR., Luiz Antônio. A caução na locação de imóveis urbanos , <https://www.scavone.adv.br/a-caucao-na-locacao-de-imoveis-urbanos.html>. Acesso em 21 de junho de 2019.

<sup>14</sup> Esta interpretação advém da interpretação conjunta dos artigos 37 e 45 da Lei do Inquilinato, bem como inciso IV do art. 166 da Lei nº 10.406/2002.

Diante destas complexidades hermenêuticas e, também, de seus custos, a caução sobre bem imóvel teve sua utilização esvaziada, mostrando-se incomum o seu manejo pelo mercado imobiliário.

Neste cenário, com o objetivo de dar clareza e efetividade ao texto legal, parece prudente alteração legislativa para fazer incluir na Lei do Inquilinato, trecho que faculte aos contratantes liberdade para, desde que de forma expressa no contrato, estabelecerem a modalidade de garantia-caução (real ou pessoal) sobre bens imóveis.

Diante do exposto, sugere-se alteração no parágrafo primeiro (§1º) do artigo 38 da Lei do Inquilinato passando a ter a seguinte redação:

**Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis, devendo neste último caso, constar expressamente do contrato se real, definindo-se o tipo, podendo limitar-se à indisponibilidade, ou pessoal.**

**§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos, independentemente de real ou pessoal; a em bens imóveis, seja real ou pessoal, deverá ser, respectivamente, registrada ou averbada à margem da respectiva matrícula. (alterações em negrito).**

5

### **2.3. AFASTAMENTO DA NECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E/OU MEDIAÇÃO NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**

A Lei do Inquilinato decorreu de profundo estudo, buscando contemplar, de forma ponderada, as demandas tanto dos locadores como dos locatários<sup>15</sup>.

É com esta afirmativa que, a princípio, nos deparamos com as normas que regem as relações locatícias, as quais tem especial importância para a sociedade brasileira.

A fim de alcançar esse desafiante objetivo (manter em equilíbrio as partes dessa sensível relação), verifica-se, no regramento estatuído, normas tanto materiais quanto processuais, as quais foram moldadas para bem adequar-se à Lei nº 5.869/73 ("CPC73").

---

<sup>15</sup> VELMOVISTKY, Arnon. Audiência de conciliação é dispensável em ação de despejo por falta de pagamento. <https://www.conjur.com.br/2016-abr-17/arnon-velmovitsky-audiencia-conciliacao-dispensavel-acao-despejo>. Acessado em 21 de junho de 2019.

Com o advento da Lei nº 13.105/2015 ("CPC"), o procedimento previsto no art. 59 da Lei do Inquilinato<sup>16</sup> passou, por força do art. 1.049<sup>17</sup>, a ter no procedimento comum sua base processual, abandonando o velho rito ordinário.

Como não ocorreram as devidas adaptações da Lei do Inquilinato ao CPC, restam evidentemente alguns pontos dissonância que precisam ser esclarecidos. Pelo presente parecer discutir-se-á a questão da necessidade de designação da audiência de conciliação e/ou mediação nas ações de despejo por falta de pagamento.

Segundo o art. 334 do CPC<sup>18</sup>, no procedimento comum, ao despachar a petição inicial, o juiz designará audiência de conciliação e/ou mediação. Esta disposição, sem dúvida, é a efetivação do desejo conciliatório que funcionou como norte da construção do próprio CPC, consubstanciado no que dispõem os §§ 2º e 3º do art. 3º do diploma<sup>19</sup>.

Neste ponto, necessário destacar que, por mais que o despejo, inclusive por falta de pagamento (art.9º, III da Lei do Inquilinato), beba da fonte do procedimento comum, este não perde seu caráter de procedimento especial, por força da norma prevista no art. 1.046, §2º do CPC. Assim, fica clara a intenção do legislador em manter *ratio* das leis especiais, as quais atendem a objetivos e dinâmicas bastante específicas.

Segundo dispõe o art. 62 da Lei do Inquilinato, ao tratar do despejo por falta de pagamento, o legislador, resguardando os direitos do locatário, estipulou que mesmo que evidente a inadimplência, poderia o devedor promover ato de purga da mora, mediante pagamento do valor indicado pelo locador, impedindo assim o despejo, conforme inciso II do artigo indicado<sup>20</sup>.

Avistando o futuro, a Lei do Inquilinato, alterada pela Lei nº 11.112/2009, contemplou uma forma, em certo nível, consensual de solução do conflito locatício por falta de pagamento: o

<sup>16</sup> Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

<sup>17</sup> Art. 1.049. Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código.

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.

<sup>18</sup> Art. 334. 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.

<sup>19</sup> Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

<sup>20</sup> Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

II – 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, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:



reconhecimento do dever de pagar por parte do locatário e o aceite (mesmo que compulsório) por parte do locador em receber o pagamento.

Por outro lado, a própria ideia da obrigatoriedade da audiência de conciliação e/ou mediação vem sendo afastada pela jurisprudência pátria<sup>21</sup>, sob o correto argumento de que as particularidades dos procedimentos e dos casos concretos devem observados pelo juiz para que se possa alcançar, em tempo razoável, o resultado útil do processo.

Noutro giro, a própria doutrina tem se mostrado cética à ideia de obrigatoriedade absoluta da designação da audiência de conciliação e/ou mediação, valendo transcrever trecho de artigo de Gustavo Osna<sup>22</sup>:

*Nesse sentido, pontuou-se, em linhas gerais, que: (i) é questionável a obrigatoriedade de que o ato seja realizado mesmo que não haja confluência de vontades nesse sentido; (ii) é questionável o fato de se tratar indiscriminadamente "conciliação" e "mediação"; (iii) a opção normativa, talvez, não encontre a necessária aderência material; e (iv) além disso, há aspectos estratégicos que podem reduzir (ou frustrar) seu uso.*

7

---

<sup>21</sup> CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO NÃO REALIZADA. AUSÊNCIA DE NULIDADE PROCESSUAL. PROVA PERICIAL NÃO REQUERIDA. PRECLUSÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não há cerceamento de defesa pela não realização da audiência de conciliação, tendo em vista se prestar tal instrumento processual para uma solução consensual aos conflitos. 2. A despeito das disposições do artigo 334 do CPC, referente à realização de audiência de conciliação, no tocante ao estímulo à solução consensual, a realização de audiência de conciliação não é obrigatória e a sua falta, por si só, não gera nulidade processual. 3. Não podem as partes, por meio de apelação, alegarem cerceamento de defesa quando lhes foi dada oportunidade de solicitarem ou realizarem a perícia e se mantiveram inertes, ocorrendo assim a preclusão. 4. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-DF 20140111238024 DF 0029322-54.2014.8.07.0018, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Data de Julgamento: 25/07/2018, 5ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/08/2018 . Pág.: 389/392)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Reintegração de posse – Contrato de compra e venda de imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia - Decisão que considera despicienda designação de audiência de conciliação e determina cumprimento do mandado de imissão de posse – Por não ser obrigatória realização de audiência de conciliação, sequer prevista na Lei 9.514/97 que rege a relação jurídica das partes, a medida de imissão de posse mostra-se correta, já que foi observado o procedimento previsto na referida lei - Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJ-SP - AI: 20640868220198260000 SP 2064086-82.2019.8.26.0000, Relator: José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, Data de Julgamento: 07/05/2019, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/05/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. CANCELAMENTO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. CRITÉRIO DO JUIZ DA CAUSA. NÃO OBRIGATORIEDADE DA AUDIÊNCIA. DISPENSABILIDADE. POSSIBILIDADE DE ACORDO EXTRAJUDICIAL. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de execução de alimentos, cancelou audiência de conciliação. 2. A marcação de audiência de conciliação não é obrigatória. O d. Magistrado condutor do processo é que deve, no caso concreto, determinar ou não a realização de audiência. 3. Uma vez que os valores exequendos decorrem de obrigação alimentar, bem como não se descurando da presumida urgência de sua satisfação para subsistência da parte alimentada, tem-se por razoável o proceder do i. Magistrado que cancela audiência conciliatória na tentativa de saldar débito alimentar em virtude de notícia de alienação de imóvel pertencente ao devedor. 4. A audiência de conciliação não é indispensável para a realização de acordo entre as partes, visto que elas podem transigir extrajudicialmente e, após, apresentar o acordo reduzido a termo para homologação em juízo. 5. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

(TJ-DF 07100228020188070000 - Segredo de Justiça 0710022-80.2018.8.07.0000, Relator: CESAR LOYOLA, Data de Julgamento: 09/11/2018, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/11/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

<sup>22</sup> OSNA, Gustavo. A "AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU DE MEDIAÇÃO" NO NOVO CPC: SEIS (BREVES) QUESTÕES PARA DEBATE.

[http://www.mosp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_boletim/bibli\\_bol\\_2006/RPro\\_n.256.16.PDF](http://www.mosp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.256.16.PDF). Acessado em 21 de junho de 2019.

*A partir disso, pretende-se colocar a nova ferramenta na rota da efetividade do processo, e não em outros trilhos. Em resumo, é sabido que a opção pela valorização da autocomposição está suscetível a diferentes críticas.*

Ademais, vale citar os ensinamentos de Alexandre Freitas Câmara que esclarece o caráter de voluntariedade da audiência do art. 334 do CPC, sendo irrazoável se falar em obrigatoriedade<sup>23</sup>:

*É que um dos princípios reitores da mediação (e da conciliação) é o da voluntariedade, razão pela qual não se pode obrigar qualquer das partes a participar, contra a sua vontade, do procedimento de mediação ou conciliação...*

Retomando o debate, diante das particularidades processuais da Lei do Inquilinato, fica evidente a peculiar dinâmica dos atos a serem praticados pelo autor e pelo réu, com a fixação expressa de prazo para a emenda da mora, sob pena de se concretizar a rescisão contratual, valendo transcrever a exposição de Arnon Velmovitsky sobre o tema<sup>24</sup>:

*Ou seja, foi arquitetada pela lei uma solução breve e eficiente, que, assemelhada mais a um procedimento executório do que propriamente a uma ação de conhecimento, priorizou, sobretudo, o cumprimento da obrigação contratual. Não por outro motivo, até o presente momento tais disposições recebem elogios de significativa parte da doutrina.*

8

Se houvesse a efetiva necessidade de designação da audiência de conciliação e/ou mediação, sem dúvida ter-se-ia alterado a Lei do Inquilinato. E não ocorreu, porque, analisando-se a prática de mercado, dificilmente a ação de despejo por falta de pagamento é a primeira opção do locador, especialmente em tempos de crise financeira.

Dito isto, o que se observa é um esforço hercúleo das partes para resolver as pendências financeiras sem a necessidade de submeter a rescisão contratual ao Poder Judiciário, o que nos leva a correta impressão de que o despejo culmina no fim de quase toda tratativa no tocante à manutenção da relação locatícia.

Não se poderia admitir, portanto, que em não tratar da audiência de conciliação e/ou mediação, estaria a Lei do Inquilinato absorvendo, sem qualquer limite, as disposições do procedimento comum.

---

<sup>23</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo processo civil brasileiro. 3ªed. São Paulo: Atlas, 2017. pág. 206

<sup>24</sup> VELMOVITSKY, Arnon. Audiência de conciliação é dispensável em ação de despejo por falta de pagamento. <https://www.conjur.com.br/2016-abr-17/arnon-velmovitsky-audiencia-conciliacao-dispensavel-acao-despejo>. Acessado em 21 de junho de 2019.



Neste cenário, com o objetivo de dar clareza e efetividade ao texto legal, parece prudente alteração legislativa para fazer incluir na Lei do Inquilinato, por meio do acréscimo de um parágrafo ao art. 62, levando a renumeração do parágrafo único, conforme:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

[...]

§1º. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§2º. A designação de audiência de conciliação ou mediação, prevista no art. 334 da Lei nº 13.105/2015, somente ocorrerá em caso manifesto interesse das partes, observado, no que couber, o art. 335, III do mesmo diploma. **(alterações em negrito)**

### 3. CONCLUSÃO

Nos termos acima expostos, opinamos *s.m.j.*, pela aprovação da indicação, observadas as alterações sugeridas nos itens da fundamentação.

9

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 05 de julho de 2019.

Arnon Velmovitsky

Membro da Comissão de Direito Processual Civil do IAB

Carlos Gabriel Feijó de Lima

Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB