



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO

Gabriel Pereira Freitas Pinheiro

***PRIMA OU ULTIMA RATIO? A FUNÇÃO DAS LIMINARES EM AÇÕES
DE DESPEJO EM LOCAÇÕES COMERCIAIS NA COMARCA DE
SALVADOR.***

Salvador

2022



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO

Gabriel Pereira Freitas Pinheiro

PRIMA OU ULTIMA RATIO? A FUNÇÃO DAS LIMINARES EM AÇÕES DE DESPEJO EM LOCAÇÕES COMERCIAIS NA COMARCA DE SALVADOR.

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito para obtenção do título de pós-graduação no LL.M em Direito Empresarial.

Orientadores: Profa. Dra. Lara Britto Almeida Domingues Neves e Ruy Amaral Andrade.

Salvador

2022

Poeminho do Contra

*Todos esses que aí estão
Atravancando meu caminho,
Eles passarão...
Eu passarinho!*

Mario Quintana, In: Caderno H, Mario Quintana: Poesia Completa, Editora Nova Aguilar, p. 257.

*„So this is how liberty dies...with thunderous applause“.
Star Wars III: the revenge of the sith*

RESUMO

Este analisou o que seria necessário fazer, do ponto de vista do operador do direito na Comarca de Salvador para obter uma tutela provisória liminar em ação de despejo referente a uma locação comercial. O trabalho realizou uma investigação a partir de processos ajuizados na comarca de Salvador no ano de 2019 com abordagem qualitativa para poder sondar a fundamentação decisória e extrair orientações para os operadores do direito sobre quais documentos acostar e que abordagem retórica utilizar com base na efetividade dos deferimentos de tutelas provisórias e para referendar ou refutar a relevância de elementos manteve-se os indeferimentos de pleitos de tutelas provisórias como grupo controle, de modo a observar o que, de fato, como prova ou estratégia negocial, ou tática processual, seria necessário para obtenção das tutelas provisórias em sede liminar. Conclui-se que os elementos de provas são bastante simples, sem grandes exigências por parte do judiciário e que, no que tange à inadimplência, a simples apresentação de planilha de cálculo é suficiente para deferimento de liminar da Lei de Locações e que os impeditivos, em geral, derivam da existência de garantia contratual ou falhas em cumprimento de requisitos legais. O Judiciário revelou uma faceta autoritária em suas fundamentações e eivada pelo senso comum teórico, mas o volume de decisões analisadas permitiu perceber que o espírito da Lei de Locações foi absorvido pela formação e exercício prático da justiça para deferir as tutelas provisórias de despejo.

ABSTRACT

This analyzed what it would be necessary to do, from the point of view of the operator of the right in the District of Salvador to obtain a preliminary injunction in an eviction action referring to a commercial lease. The work carried out an investigation based on lawsuits filed in the district of Salvador in 2019 with a qualitative approach to be able to probe the decision-making foundation and extract guidelines for legal practitioners on which documents to file and which rhetorical approach to use based on the effectiveness of deferrals. of provisional injunctions and to endorse or refute the relevance of elements, the denials of requests for provisional injunctions were maintained as a control group, in order to observe what, in fact, as evidence or negotiation strategy, or procedural tactic, would be necessary to obtain provisional injunctions. It is concluded that the elements of evidence are quite simple, without great demands on the part of the judiciary and that, with regard to default, the simple presentation of a spreadsheet is sufficient for granting an injunction of the Leases Law and that the impediments, in general, they derive from the existence of a contractual guarantee or failure to comply with legal requirements. The Judiciary revealed an authoritarian facet in its foundations and influenced by theoretical common sense, but the volume of decisions analyzed allowed us to perceive that the spirit of the Lease Law was absorbed by the formation and practical exercise of justice to grant provisional eviction injunctions

Palavras-Chave: liminar; Salvador; ação de despejo

Keywords: injunction; Salvador; eviction lawsuit.

Sumário

1. Introdução	6
2. Procedimentos Metodológicos	7
3. As decisões liminares	10
3.1. <i>Concedidas</i>	11
3.2. <i>Negadas</i>	13
3.3. <i>Resultados da amostra</i>	14
4. As provas necessárias: considerações e explicação teórica do fenômeno da liminar	16
4.1. <i>A tutela provisória e sua maleabilidade</i>	16
4.2. <i>A construção sobre formas de perversão do Direito</i>	17
4.3. <i>Entre senso comum teórico e a phronésis:</i>	18
5. Conclusão	19
5.1. <i>Resultados finais</i>	19
5.2. <i>Indicações ao advogado</i>	19
6. Bibliografia	21

1. Introdução

A investigação busca analisar a tendência a conceder ou denegar liminares em ações de despejo em que estão envolvidos imóveis comerciais. Subsequentemente, como síntese, declinar as razões que impedem e, efetivamente, quais os cuidados que um advogado deve ter ao: 1) analisar a documentação de seu cliente, 2) proferir um juízo de probabilidade do deferimento de uma tutela provisória e 3) qual orientação conferir ao seu cliente. A locação comercial é, ainda no mundo digital, relevante para o desenvolvimento dos negócios, afinal diversos serviços não podem ser prestados pela via digital.

Algumas empresas, das quais as patrimoniais são o melhor exemplo, vivem de locações de imóveis de sua propriedade a outros sujeitos que desejam exercer atividades econômicas. Se, por um lado, é fácil perceber a importância do negócio como insumo, ainda falta percepção de o quanto a retomada da posse do imóvel é importante para outros tantos sujeitos. Deveras, a análise da lei de locações permite observar que, se por um lado ela busca coibir abusos dos locadores sob a égide da legislação anterior, inclusive com dispositivos penais, ela buscou possibilitar a retomada do imóvel como fim principal.

Este fim pode ser extraído do Projeto de Lei nº 912/1991 da Câmara dos Deputados, o qual foi submetido à aprovação da presidência da República após a elaboração de projeto por comitê interministerial. No bojo das razões declinadas para a alteração da Lei de Locações anterior (Lei 6.649/1979) se encontra o déficit imobiliário residencial e a “excessiva proteção ao inquilino já instalado” (BRASIL, 1991) causou uma defasagem do investimento em imóveis¹. Embora se tratem de imóveis residenciais, tal deixa claro o escopo de investimento visado pela lei: corrigir um problema de regime de incentivo.

Dentro desta linha de raciocínio, observa-se que o Congresso Nacional se manifestou pela necessidade de providenciar tramitação mais célere à prestação jurisdicional nas ações de despejo. Celeridade esta condensada, em especial, na retomada dos imóveis. Ainda que pouco alterado o regime da contratação da locação comercial, a sua fase procedimental ganhou o incremento de força para a retirada dos locatários. Inclusive, por esta mentalidade, expressamente declinada no projeto de lei, o foi retirado o efeito suspensivo das decisões de primeira instância que determinem o despejo.

¹ Certamente, as limitações que a atual legislação impõe ao exercício do direito de retomada podem ser elencadas como obstativas dos investimentos no setor. Mais que isto, a excessiva ser desconsiderado milhões de moradias restrição ao direito de propriedade resultou em cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, o que não pode ser desconsiderado quando se tem no País; 6 f 5 (seis vírgula cinco) milhões de moradias em regime de locação.

O despejo passou a exigir caução do locador para imposição judicial e virou texto de lei na redação promulgada, conforme art. 64 da Lei 8.245/91. O poder das “liminares”² foi ampliado para abranger o descumprimento dos acordos para desocupação do imóvel em seis meses (BRASIL, 1991). A preocupação notória da Lei de Locações, como premissa desse trabalho, seria a de que os entendimentos das varas cíveis de Salvador pudessem gerar empecilhos à retomada de imóveis comerciais devido a um excesso de deferência com o locatário.

Acreditou-se haver uma tendência de pensar a locação, mesmo a comercial, a partir da lógica da locação civil, na qual haveria uma família cujo despejo levaria a uma situação de drama social. Além de ser uma possível concepção, inconscientemente, inaplicável por analogia, a mesma prejudica o tráfego negocial e gera um aumento dos custos de transação no mercado de imóveis comerciais (FORGIONI, 2021). Esta mentalidade poderia estar presente no Poder Judiciário e buscou-se averiguar como os advogados poderiam contorná-la – caso estivesse presente – no momento de ajuizar as ações ou, até mesmo, de como contratarem.

Este trabalho busca, ao reunir elementos suficientes, verificar possibilidades para suplantar estes impasses e permitir a retirada breve daqueles que estejam na posse direta dos imóveis. A forma escolhida para tanto foi a de verificar as decisões judiciais quando da apreciação de tutelas do CPC e das liminares nas ações de despejo e destrinchar as razões declinadas por elas para, ao fim, buscar entender quais provas, documentos, estratégias e até a abordagem narrativa a ser empregada pelos patronos.

2. Procedimentos Metodológicos

Dentro da proposta apresentada no item supra, este trabalho se propõe a analisar qualitativamente as decisões e as razões decisórias dos pleitos de tutela do CPC e de pleitos liminares deduzidos nas ações de despejo. A pesquisa utilizará a base de dados utilizada em trabalho anterior (FREITAS, 2020) e se limita aos processos distribuídos no ano de 2019. Foram analisadas as decisões que apreciaram o mérito das tutelas provisórias, o que implica que a decisão liminar pode não ser a primeira decisão do processo.

Inclusive, este trabalho contempla eventuais reconsiderações de decisões liminares/tutela de urgência no bojo dos autos. Conforme tenha ocorrido recurso de Agravo de

² Expressão usada pelo texto da Lei de Locações que, aqui, será usada para diferenciar de “tutelas do CPC”. Quando usado o termo “tutelas” provisórias, advertimos ao leitor que se trata da conjugação de todas as medidas: urgência, evidência ou liminar da lei de locações.

Instrumento no bojo dos processos, os mesmos foram considerados como eventuais deferimentos recursais³ acostados ao bojo dos autos.

Fazemos esta ressalva metodológica porque a base de dados utilizada considerou que o despacho em que o Autor era intimado a comprovar gratuidade de justiça equivaleria a uma negativa tácita. O que se busca, neste escopo de trabalho, é entender como suplantar a dificuldade inicial para a concessão no mérito, de modo que discutir a comprovação da prejudicial de mérito da gratuidade de justiça geraria demanda por outra investigação, já não abarcada por entender o funcionamento das liminares.

Como a pesquisa se limitará aos processos de competência do TJBA, mais especificamente da Comarca de Salvador, então as considerações aqui realizadas, ainda que generalizáveis a partir de outras investigações, possuem sua limitação ínsita a orientar os advogados atuantes na comarca de Salvador, portanto dialogam com a realidade da justiça soteropolitana. O problema de ordem prática estabelecido é “como se pode obter, de imediato, a satisfação da tutela para retomada do imóvel comercial sem que se aguarde todo o fim do procedimento judicial”.

A inquietação mobilizadora deste estudo remonta à sensação de incapacidade que o Judiciário tem de oferecer segurança e celeridade aos negócios. Existe a suposição de que há o transplante do despejo civil, em que uma família iria “para a rua da amargura”, para o campo empresarial, em que isto não é necessariamente verdade. Por outro lado, certos marcos de pensamento jurídico – princípio da “preservação da empresa” – tendem a assegurar a posse de imóveis a quem já não lhes mais faz uso, enquanto que outras empresas cujo negócio depende do patrimônio locado e da posse do imóvel resta “emperrado”.

Este atravancamento inerente ao procedimento judicial seria, numa primeira hipótese, uma excessiva cautela da Justiça. Talvez o receio, a desconfiança, sobre a plausibilidade do direito ou sobre a veracidade das narrativas empreendidas nas petições leve à denegação das tutelas provisórias para despejo, algo que pode levar negócios a se perderem por largo tempo uma vez que a velocidade do mercado é muito superior à do Judiciário.

Por isto, nossos questionamentos seguem nesta linha: o que revelam as decisões interlocutórias que denegam tutela provisória em ações de despejo relativos a locações

³ Deve-se fazer a ressalva que as decisões do TJBA não estão abarcadas. Isto é, não se buscou apreciar os Agravos de Instrumento. Se juntado o Agravo de Instrumento provido, este foi considerado, de modo que se, em algum dos processos, não houve a comunicação do Agravo nos autos ou se não houve o registro da decisão, a mesma não foi considerada. Isto se justifica porque a celeridade das decisões está ligada, intimamente, à apreciação jurisdicional em primeira instância, de modo que a rápida retomada do imóvel poderia ser obstada em caso de se aguardar a tramitação recursal, ainda que se tratasse de decisão em tutela provisória no âmbito do TJBA.

comerciais sobre a “confiança” da justiça na probabilidade do direito? Há alguma espécie de documento ou gênero de documento cuja força probatória seja, empiricamente, apreciada como “fiel da balança” para o Judiciário? O que revelam as decisões de denegação, na condição de grupo controle, como ausência dos requisitos autorizadores das tutelas do CPC? As decisões de tutela do CPC são mais deferidas do que a liminar da lei de locações? Afinal, qual é o maior empecilho para o deferimento de uma tutela provisória em ação de despejo? O que poderia explicar o comportamento decisório das unidades judiciárias no indeferimento de tutelas provisórias?

Conforme referido na Introdução a este trabalho, as “lojas” físicas, espaços de armazenamento, sedes administrativas, entre outros, costumam serem, ainda, partes importantes dos negócios empresariais. A sede ou espaço físico é também um insumo produtivo com capacidade para conferir maior eficiência e melhor organização para exercício da atividade empresarial. Os imóveis também são “produtos” que certas empresas gerem ou locam a título de atividade empresarial, constante de seus CNAEs e de seus objetos sociais. Assim, é uma questão de relevância para redução dos custos envolvidos no mercado a celeridade na retomada da posse dos imóveis comerciais pelos locadores quando isto se fizer adequado nos termos do contrato e até em termos de interesse negocial.

Construir conhecimento sobre os porquês das denegações ou concessões de liminares ou tutelas provisórias em ações de despejo gera uma organização do saber extremamente útil aos shoppings centers menores, aos edifícios empresariais com problemas referentes a inquilinos e outros ao compilar e organizar a informação sobre o que fazer e o que evitar desde a elaboração do contrato até o ajuizamento de ação de despejo.

As fontes de investigação principais para este estudo serão a pesquisa de campo através do manejo de uma base de dados utilizada num dos trabalhos desta bibliografia (FREITAS, 2020). Adotou-se uma abordagem qualitativa de avaliação, embora esta seja subsidiada nos resultados numéricos, mas, em essência, esta pesquisa se desdobra a partir daquilo que se pode extrair, de conclusão, a partir da leitura conjunta das decisões de deferimento e de indeferimento.

A abordagem da pesquisa empírica, por sua vez, não dispensou a análise a partir das ideias de autores que pudessem explicar o fenômeno das liminares, isto é, o que poderia explicar o comportamento do Judiciário nas ações de despejo. A limitação deste trabalho, neste ponto, se encontra naquilo que os dados podem subsidiar, então tratam-se de conclusões prováveis quanto aos efeitos estratégicos, a serem abordados na conclusão, sobre a utilidade da ação de despejo para os locadores.

Através da análise das decisões, pensou-se em criar classificações para as razões de indeferimentos, isto é, a partir da análise dos requisitos das tutelas provisórias, observar o que estava ausente.

Por fim, a confecção deste trabalho visa a solucionar problemas inerentes ao exercício forense, sem, evidentemente, dispensar o referencial teórico, afinal o Autor do texto é advogado e, além disso, se busca enfrentar o problema de trabalhos científicos analíticos e conceitualistas, mas que não dialogam com a realidade sentida pelos operadores do direito. De fato, muito do conhecimento forense tem repercussão sobre a teoria exercida nas faculdades de direito, contudo, não chegam às novas gerações.

Este trabalho pertence à doutrina, mas a boa doutrina precisa dispensar humildade para avaliar se os conceitos jurídicos há muito formulados e reformulados podem ser confirmados ou refutados pela prática. Embora não se pretenda discutir se a prática está errada ou a teoria está certa, busca-se expor a futuro investigador o que é dito com o que a amostra revela. Este é o fito de um trabalho empírico como este.

Por fim, foram utilizados, como referencial teórico para diagnosticar e explicar o fenômeno da concessão ou denegação de tutelas provisórias, os trabalhos de José Rodrigo Rodriguez, de Luiz Albeto Warat e de Aristóteles.

Do primeiro, nos servimos das ideias sobre as formas de perversão do direito, em especial, da formação de “zonas de autarquia” nas decisões judiciais como forma de verificar se existia, ou não um descompasso e uma anarquia decisória que impossibilitasse o planejamento dos patronos.

Do segundo e do terceiro autor aproveitaram-se as ideias sobre o que seria o senso comum teórico dos juristas e a ideia sobre o saber prático respectivamente. Estas duas categorias foram confrontadas como forma de saber a abordagem a ser adotada pelos advogados e se as motivações para – conforme se explicará adiante – o enfraquecimento e a compensação dos requisitos das tutelas provisórias seria um comportamento judicial corrompido ou exercício de um referencial político. Político no sentido de exercício de uma atividade eminentemente aplicada.

3. As decisões liminares

A amostra compôs-se, ao final, de 67 processos em que houve o indeferimento da tutela provisória e 27 processos em que houve deferimento da tutela provisória. Ao total, foram analisados 94 processos diferentes, todos ajuizados no ano de 2019. A amostragem inicial era

composta por 236 processos, coletados de todas as varas da comarca de Salvador com competência para apreciar ações de despejo.

A amostra (FREITAS, 2020) foi decomposta pela retirada dos processos que envolviam ações de despejo em locação residencial, de modo que se obteve um total de 132 processos judiciais. Em sequência, aqueles que não possuíam pedidos de tutela provisória, isto é, não buscavam satisfazer o direito antes da sentença foram excluídos por impertinência, afinal, não haveria como estudar uma decisão judicial sobre algo que não foi pleiteado e não se trata de matéria a ser conhecida de ofício pelo juízo. Isto resultou na retirada de 38 processos da nossa análise.

Conforme colocado em Introdução, buscou-se aferir se o juízo se posicionava sobre os documentos e provas acostados pela parte autora e, eventualmente, da parte ré para aferir o valor probatório para o deferimento das tutelas provisórias ou se havia a falta de requisitos jurídicos que impossibilitassem o deferimento. Ao final, os números de deferimento e indeferimento da amostra foram alterados, isto porque algumas prejudiciais de mérito por gratuidade de justiça foram superadas e resultaram na concessão, em primeiro grau, de tutela provisória.

É necessário sempre considerar a diferenciação a ser feita entre os procedimentos: na Ação de Despejo, o procedimento comum vige para todas as ações, exceto para o rito de despejo cumulado com cobrança. O deferimento de despejo nestes casos diverge significativamente. Há que se observar o gênero de tutela requerida, isto é, se é pleiteada tutela do CPC ou liminar da Lei de Locações.

Nos tópicos seguintes, destrincha-se o que foi observado na análise da amostra colhida no sistema Processo Judicial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Para fins de verificação dos resultados, as amostras aqui incluídas podem ser extraídas do sistema através do preenchimento dos recortes na aba “Processos”>> “Pesquisa”.

3.1. Deferidas

Conforme observado a partir da amostra, não se pôde observar um determinado documento como reputado imprescindível pelos juízos quando do deferimento das tutelas provisórias. Via de regra, apenas são juntados os documentos exigidos pela lei para o processamento da ação. Quando se analisa as concessões de liminares, observamos que há, pelos juízes, o cômputo do preenchimento dos requisitos legais da liminar da lei de locações, assim, estes observam o envio das comunicações, notificações, para desocupação do imóvel no

caso de denúncia vazia e quando se trata de rito especial de despejo cumulado com cobrança, observa-se, apenas e tão somente, a juntada de planilha de débitos e contrato.

Ressalta-se que o despejo por inadimplência é a causa mais relevante para pleitear o despejo liminar, perfazendo o fundamento principal de 73 das 94 ações judiciais integrantes da amostra em comento. Dos 27 casos iniciais de deferimentos, passou-se a 41 casos de deferimento de tutelas provisórias quando se observou o mérito das decisões de tais tipos de tutela. Significa dizer que, no mérito, que aproximadamente 45% das ações em que foram pleiteadas tutelas provisórias, quando da averiguação do mérito, foram deferidas.

Destas ações, 29 são por inadimplência, isto é, pela falta do pagamento do preço da locação ou de seus acessórios, sejam os devidos ao Estado, tributários, ou aqueles civis, como condomínio. Quando se trata de inadimplência, o total da amostra é de 73 casos, computados deferimentos e indeferimentos de mérito. Isso quer dizer que aproximadamente 81% da amostra é composta por ações fundadas no despejo, entretanto, nem todas as ações fundadas na inadimplência cumulam-se com o pleito de cobrança.

Os deferimentos demonstram a possibilidade, arriscada, de obter a dispensa da caução requisitada pela Lei de Locações ao ofertar os alugueres devidos como garantia, mas este é um fenômeno de difícil previsão, pois é uma prova negativa, ou, em regra, depende de notas de débitos como as acostadas por shoppings centers, cuja emissão é feita pelo próprio locador interessado, logo a sua fidúcia e pacificidade podem ser afastadas.

A justiça não costuma expressar, precisamente, o porquê da dispensa, o que comprovou ou lastreou a decisão, então é plausível que seja uma compreensão do saber prático (ARISTÓTELES, 1991). Ademais, a legislação permite ao locatário ser indenizado pelo eventual despejo, de modo que haveria tranquilidade para ofertar o despejo e, posteriormente, garantir indenização do valor dos alugueres, sem prejuízo das perdas e danos, embora se entenda um grau de prudência para evitar estratégias de expulsão de locatários para obter alugueres maiores por parte de novo locatário, em prejuízo de quem cumpria devidamente os contratos.

Por fim, um dado sutil, mas interessante, é que os deferimentos indicam que a ação de despejo funciona como uma garantia para o locador, pois, na prática, as pessoas permanecem no imóvel mesmo após notificação e mesmo ao não pagar. Não se pode, definitivamente, alegar má fé dos locatários, mas quando se chega no ponto da judicialização, os réus tendem a buscar o acordo. No final, ou nem bem são citados por já ter acontecido o acordo das partes, ou a contestação não é apresentada. Significa que, a experiência torna provável que, em média, os locadores têm razão e não buscam a justiça por estratagemas dantescos.

Em síntese, tem-se que, dos 41 despejos deferidos, apenas 6 são oriundos do CPC, enquanto o restante advém da Lei de Locações. Vemos que efetividade da liminar específica é grande e ocorre, desde que não haja, em regra ou garantia ou falte notificação para desocupação do imóvel e sua existência prévia à tutela provisória e as cautelares da Reforma de 1994 do CPC (BUENO, 2010) parece demonstrar que o critério da lei de locações, o processo cognitivo, ocorre no âmbito da apreciação das tutelas do CPC na ação de despejo: isto é, avalia-se a probabilidade do direito e esta compensa uma eventual falta de urgência.

3.2. *Indeferimentos*

As ações em que as tutelas provisórias foram negadas tem o poder de servir de grupo controle. O grupo controle serve para embasar ou rejeitar as hipóteses trabalhadas, pois uma possível conclusão das concessões indicaria algum *modus operandi*, a sua repetição no âmbito das liminares indeferidas pode demonstrar a irrelevância daquele fenômeno.

No âmbito dos indeferimentos, referendou-se que as tutelas do CPC são amplamente indeferidas no mérito. Das 14 decisões de deferimento de tutela provisória que, inicialmente, esbarraram em prejudiciais de mérito, apenas 4 se fizeram com base no CPC, uma delas em grau de recurso. Assim, referenda-se a necessidade de uma estratégia contratual para obtenção imóvel, pois as tutelas do CPC não ofertam grandes expectativas para seu deferimento, enquanto que o *design* de um contrato capaz de subsidiar os requisitos da Lei de Locações demonstra ser vantajoso.

Repetiu-se, no âmbito dos indeferimentos, a não citação dos Réus com resolução por desistência ou por acordo para devolução do imóvel. Embora, por mais vezes que nas liminares deferida, alguns réus contestem o feito, pouquíssimos juntam provas para refutar as alegações. Isso demonstra como a Lei de Locações, no âmbito comercial, é um potente instrumento para o locador. Pode-se dizer que as pessoas tendem a prorrogar a situação de descumprimento até a ida ao Judiciário, de fato.

Em divergência – o que confirma a hipótese – em comparação com os deferimentos, as liminares da Lei de locações são minoria nos “Indeferimentos” avaliados no mérito. Enquanto apenas 4 vezes se deferiu, de início, tutela do CPC nas 41 ações, as indeferidas, de início, perfizeram 37 de 67 registros, ou seja, aproximadamente 55% das vezes de quando se aprecia o mérito.

As razões de indeferimento costumam incidir, quando superadas as prejudiciais, em existência de garantia por fiança. Assim, fica demonstrada a plausibilidade de o mesmo raciocínio, o mesmo processo cognitivo, feito pelos juízes quando da apreciação da liminar da

Lei de Locações se repete na apreciação da tutela do CPC. Se observa, ainda a falta de documentação exigida por lei: o contrato de locação. Por vezes, este contrato era verbal ou, eventualmente, não fora encontrado pela parte Autora, logo a ausência de termos escritos vedava o uso da tutela jurisdicional.

Aqui se tem mais um ponto de cuidado para o advogado do locador: garantir o arquivamento devido dos termos da locação e cientificar ao cliente da perda do poder da tutela judicial ao correr o risco de locação verbal. Ainda se viva na era digital e seja possível armazenar documentos em meios digitais, se existir, eventualmente, o desejo de manter fora das redes de computadores o contrato, este deve ser muitíssimo bem arquivado⁴.

3.3. Resultados da amostra

Percebe-se que para, possivelmente, driblar as vicissitudes probatórias eventuais como a exigência de prova do débito, como a feita pela 10ª Vara Cível nos casos de cobrança para deferimento das tutelas do CPC, os patronos, mormente de shoppings centers, fundam as ações na inadimplência, contudo, não realizam cobrança nos mesmos autos. Isso visa diminuir o objeto de debate e acelerar a via. Faz sentido que assim o seja, afinal, caso se pensem tais processos como um “jogo” – já vimos do projeto de lei que veio a se tornar a Lei de Locações – o objetivo principal é reaver o bem e destiná-lo, economicamente, a outrem ou a outro uso pessoal.

Percebe-se que há uma insegurança no ponto da comprovação do débito. Houve deferimentos de tutelas do CPC em 7 oportunidades das 31 tutelas pleiteadas, o que mostra que apenas aproximadamente 20% das tutelas pleiteadas foram deferidas. O interessante é denotar que nestes deferimentos, são juntados e-mails e conversas em aplicativo de mensagens instantâneas para comprovar a certeza do débito.

Quando destes deferimentos, constata-se que a fundamentação do *periculum in mora* vai para lugares comuns: desvirtuamento do direito a propriedade e à sua função social, bem como desrespeito ao contrato, ou por um evidente prejuízo do não pagamento em desrespeito ao contrato, ou à evidente demora gerada pelo processo judicial. Em alguns casos, havia garantia, noutros casos, não havia oferta de garantia, mesmo quando deferida a tutela do CPC.

⁴ Esta é uma observação de experiência pessoal: já munido de computador, um cliente deste Autor deixou de digitalizar uma certidão de quitação e anuência para baixa de gravame em cartório de imóveis. Resultado: continua com hipoteca oriunda de uma empresa antiga do referido cliente, há muito fechada, a gravar o registro de uma terra rentável que poderia dar a liquidez necessária para investimento produtivo. Para piorar, a grande empresa que possuía a titularidade da garantia encontra-se falida e hoje carece, salvo solução improvável, que peticionar judicialmente na falência. Mesmo na era digital, o cuidado com a documentação é imprescindível.

Isso subsidia a veracidade das reflexões de COSTA (2006), de modo que se percebe uma compensação das tutelas.

Conforme se observou, a liminar da Lei de Locações é amplamente deferida, pois basta o preenchimento de seus requisitos, no entanto, em certos momentos as tutelas do CPC são deferidas sempre com busca a um fundamento de urgência, por vez, tautológico. Ora, é inerente ao contrato de locação a sua função social e seu desrespeito, inadimplemento ou a demora do procedimento comum são problemas esperados de antemão, são as razões de os autores das ações buscarem tutela jurisdicional. O que se pode concluir, dentro do limite da amostragem, é que o Judiciário não possui conforto para deferir uma tutela pela evidência, expressamente, mas o faz através da fundamentação indiretamente ao se servir do senso comum teórico (WARAT, 1982), com razões jurídicas anódicas ou tautológicas.

Os indícios levam a crer – ainda que não se possa afirmar cabalmente – que há a formação de um saber prático na praxis judiciária de que as locações e a retomada do imóvel dispensam urgência por serem um direito do locador cujo reforço intenso, portanto resta refutada a hipótese central de que haveria uma mentalidade protecionista. O espírito da reforma da lei atingiu o Judiciário e contaminou as tutelas do CPC, de modo que se evidencia, nos deferimentos e indeferimentos, a probabilidade, ou a quase certeza, de um direito pelo Autor.

Em suma, nas ações de despejo, o “jogo” costuma ser ganho pelo Autor e ele pode findar-se já na liminar, pois o que é essencial nestas ações é a probabilidade do direito do Autor. O cúmulo do despejo com a cobrança, por sua vez, aumenta o risco, pois há espaço para divergências sobre entendimento quanto a estar, ou não, provado o débito do Réu. Ocorre que as decisões são superficiais em dizer o que poderia provar a existência cabal do débito para uma tutela do CPC.

Pelos deferimentos, nas ações fundadas em inadimplência, pode-se imaginar que e-mails com aviso de leitura, ou protestos, ou notas de débitos, ou extratos de débitos com empresas prestadoras de serviços públicos, até ações judiciais que o proprietário venha a sofrer podem configurar provas. Nos casos de outras fundamentações, a juntada de avisos de recebimento, comprovante de pagamento e envio junto aos Correios, o texto da notificação enviada são os elementos que subsidiaram deferimentos.

Essa é a indicação que a amostra oferece, contudo, o judiciário menciona a fartura da documentação nos deferimentos, mas é pouco claro em qual ou quais documentos tornaram diferentes aqueles casos dos demais.

4. As provas necessárias: considerações e explicação teórica do fenômeno da liminar

A partir da contraposição entre as liminares deferidas e indeferidas e das conclusões sobre a amostra, passamos a examinar os dados com vistas a esclarecer o fenômeno decisório em sede de tutelas provisórias. Após este processo, foi inexorável explicar o mecanismo por detrás das entranhas da justiça que os dados indicam como plausíveis para possibilitar aos advogados perceber a melhor forma de agir.

Essas explanações visam a explicar como funciona o fenômeno decisório e como se processa a análise dos pleitos de tutelas provisórias nas ações de despejo com base em teoria da decisão e na linguagem aplicada pela justiça.

4.1. A tutela provisória e sua maleabilidade

Conforme Costa (2006), podemos observar que o fenômeno liminar possui grande complexidade e sua explicação é complexa, pois os critérios de probabilidade do direito pleiteado, perigo de dano e reversibilidade da medida adotada se entrelaçam de forma a gerar um conjunto. Conjunto este que se assemelha ao funcionamento de uma aeronave em voo de uma turbina, ou seja, a falta de um motor é compensada pela potência do outro para gerar os mesmos efeitos. Do mesmo modo se passa com as tutelas provisórias, embora a doutrina tradicional continue a explicar a concessão da liminar a partir de critérios estanques.

Quando se fala de critérios estanques, fala-se na avaliação separada e pormenorizada de se haveria presença dos requisitos para concessão da tutela provisória, mas cada critério seria independente do outro (DIDIER JR. et al. 2017; THEODORO, 2019). Neste modelo tradicional, a falta de um dos requisitos gera, imediatamente, a falha de tutela provisória. Embora a doutrina ressalve que a tutela da evidência dispensa a comprovação do perigo de dano, a sua concessão ainda dependeria de um grau fortíssimo de comprovação do direito e da reversibilidade da medida.

Ocorre que Costa (2006) afirma que tal é inverídico e que as tutelas provisórias são um fenômeno decisório por critérios integrados, cuja falta de um ou a baixa densidade de um pode ser comprovada pela intensidade do outro requisito. Costa (2006) explica que as tutelas seriam como um gráfico em linha. Num extremo, a urgência sem evidência, noutra, a evidência sem a urgência para deferimento da tutela. Entre os extremos, haveria espécies com maior urgência e menor probabilidade, ou menor urgência e maior probabilidade, mas que obtém deferimento das tutelas provisória.

Observamos, na amostra, que as tutelas deferidas possuíam um *checklist* de requisitos, apesar de se flexibilizarem, em alguns casos, a caução exigida pelo art. 59, §1º, da Lei 8.245/91,

compreendido dentro do poder geral de antecipação (BUENO, 2010). Diante da análise do projeto de lei (BRASIL, 1991), podemos ver que a urgência era de tal forma presumida na retomada do imóvel que o a Lei de Locações extirpou a análise da urgência⁵. Via de regra, mesmo quando se pedem tutelas do CPC, as decisões de deferimento presumem a urgência e focam na necessidade de prova do direito do autor. Concluimos, com base em Costa (2006), que as tutelas provisórias nas ações de despejo elas requerem comprovação do débito com média-alta a altíssima densidade.

Esta densidade varia entre as varas da comarca de Salvador, havendo aquelas que entendem a planilha de débitos como suficiente, já outros entendem a necessidade de documentos outros, não apontados nas decisões, mas que poderiam ser notas de débito, extratos da COELBA, ou da Embasa, ou da Bahiagás, ou protestos.

4.2. A construção sobre formas de perversão do Direito

Numa democracia, o Estado de Direito demanda que as decisões do Estado sejam justificadas de maneira racional. Por maneira racional, o autor entende que não se pode sustentar um argumento e seu exato contrário simultaneamente. Baseado nessa exigência, é que Rodriguez (2013) adverte que, podem haver “Zonas de Autarquia” no direito brasileiro, em que não se faz presente justificção.

A falta de justificção se encontra, geralmente, disfarçada por uma falsa justificção que tenta travestir que a tomada de decisão se deu por mera vontade do sujeito que exerce o poder. Dado o estado da arte no direito brasileiro, cogitou-se da possibilidade de os indeferimentos das liminares se tratem de uma zona de autarquia. A nossa hipótese foi refutada, afinal, não só pelo volume decisório, como pela existência de fundamentação para deferimento e indeferimento, ainda que demasiado sintética e com parca manifestação sobre o que provou os fatos e o direito.

O fenômeno decisório, nesta seara, pôde ser explicado pelas ideias de Warat (1996) e, potencialmente, pelo pensamento da filosofia prática de Aristóteles. Passaremos à análise destas bases.

⁵ Apenas nos autos de nº 8009905-11.2019.8.05.0001 encontrou-se decisão que entendia não demonstrada o perigo na demora em não receber o pagamento dos aluguéis. Parece teratológico, diante da construção racional do direito feita desde a primeira lei de locações uma tal colocação. A mesma foi eivada de generalidade.

4.3. *Entre senso comum teórico e a phronésis: a virtude do dia-a-dia e o poder.*

Warat (1982 e 1996) nos expõe como funciona o senso comum teórico dos juristas. O senso comum teórico dos juristas e explica que ele costuma mascarar, com base em questões axiológicas, o saber crítico, o qual seria refletido e oriundo da ciência. Seria a reprodução dos hábitos inconscientes e da manutenção de discursos sobre o direito de natureza conceptualista e um ensino excessivamente analítico. Se, por um lado, observou-se haver fundamentação das decisões judiciais, por outro lado, ficou claro que o Judiciário se furta a cumprir o dever de fundamentação substancialmente, pois as razões de indeferimento são lacônicas. Não há como extrair, para a sociedade, um “da próxima vez”.

O senso comum teórico e a linguagem do direito da forma como observa nas ações de despejo visa à manutenção do poder das instituições de maneira autoritária. Observou-se que os juízos decisórios ficam retidos no psiquismo de quem move a máquina judiciária. Não está no escopo deste trabalho perquirir a causa disto, mas a sustentação de legitimidade dessa forma de agir reside no senso comum teórico.

Nesta senda, os juristas do Judiciário tendem a mascarar e preservar um espaço de agir sem o devido retorno de quem espera incentivos seus para o futuro. Tendem a se valer do esoterismo (SILVA, 2001) da linguagem do direito. Nem tudo, porém, é de se descartar: há, por outro lado, a demonstração da existência da *phronésis* (ARISTÓTELES, 1991), isto é, o aprendizado do exercício de uma atividade prática, como a política, o trabalho forense, ou, como preferia Aristóteles, aquilo que tivesse que ver com a definição dos rumos da *Polis*.

Percebe-se que o saber e o espírito da legislação, seu compromisso com a retomada do imóvel, no mérito, cumpridos os requisitos das liminares costuma ser bastante aplicado. Não há hesitação em deferir o despejo, pois as medidas deferidas, em geral, apenas eram acompanhadas das planilhas de cálculo, sem grandes provas do débito. De uma maneira geral, a instrução probatória costuma revelar um saber reiterado do exercício forense de que o débito, consolidado em planilha, existe pela demonstração da experiência reiterada pelos anos e pelo conhecimento transmitido na aplicação do direito dos operadores.

Em síntese, as dificuldades para despejo em tutela provisória são oriundas, deveras, de atendimento a requisitos de direito, em vez de por requisitos probatórios ou criação judicial de problemas. Conforme será dito adiante, as providências a serem tomadas para lidar com essa situação serão dadas pela forma de pensar o negócio.

5. Conclusão

5.1. Resultados finais

Pode-se perceber que a maior parte das liminares são indeferidas, mesmo no mérito, e este fenômeno se deve á amarração contratual com a celebração de garantia, pois, a existência de garantia, mesmo solapada pelo avolumamento da dívida acaba por permitir que certos magistrados entendam como existente garantia e isto obstará o deferimento da liminar, mas estes entendimentos encontram guarida em garantias por fiança sem limitação do valor sob fiança.

Fica claro que a ação de despejo pode funcionar como uma garantia ao locador, mas sua economicidade não pode ser avaliada no escopo deste trabalho por perquirir outro foco que não a liminar. As custas judiciais, como no caso da Bahia, são caras comparadas a estados mais ricos, como São Paulo e Minas Gerais, o que implica em dificuldades de acesso ao Judiciário para utilização desta garantia, de modo que muitas liminares jamais foram apreciadas pela possível dificuldade em pagar custas. Esta conclusão é apenas possível, pois embora os autores cheguem a pedir desistência ou a abandonar a ação, não se sabem com certeza o porquê disto, entretanto, supõe-se que se satisfaz o direito por outras vias.

É incerto o quanto a ação de despejo ajudou, ou não, aqueles que não pagaram as custas judiciais, mas o abandono do mecanismo indica que outras vias foram procuradas, seja pela ida aos Juizados Especiais para cobrança sem custas iniciais e devolução espontânea do imóvel, ou pela resolução amigável.

5.2. Indicações ao advogado

Ao advogado, diante das observações aqui elencadas, resta compreender que a situação de seu cliente para conseguir uma tutela do CPC dependerá de ampla instrução probatória, inclusive com documentos gerados por terceiros em caso de ser procurado para resolver situação em que haja garantia contratada entre as partes na locação e o despejo se funde na inadimplência.

Melhor do que buscar uma escrita de petição focada na necessidade dos alugueres, é buscar argumentar tendencialmente a uma responsabilidade objetiva (BALKIN, 1986) do locatário pela deterioração das garantias ou impeditivos de concessão da liminar já mencionados colacionando as provas ao corpo da petição. A argumentação com base em fatos tem mais chances de ser efetivo do que um simples apelo dramático à urgência (WEST).

Quanto à parte consultiva ou de construção do modelo de negócios da locação e elaboração do contrato, que se dialogue com o cliente o grau de risco a que ele pode se expor

sobre a garantia. Na prática, o despejo com base na liminar da lei de locações é bastante forte e efetivo, de modo que funciona como uma garantia e parece mais efetiva do que a fiança a ser contratada, pois a fiança com vistas a evitar o prejuízo financeiro também demanda cobrança judicial, o que a faz cair, novamente, no Judiciário.

Aquilo que poderia ser uma prevenção, funcionar como prevenção ao litígio, ou desincentivo externo a que alguém devesse, seja por pressão do fiador, seja por dever de lealdade do locatário ao fiador, não funciona, afinal a amostra comprova que as pessoas permanecem no imóvel mesmo após notificadas a sair e se evadem a pagar, mas não entregam os imóveis, ainda que seus negócios estejam mal, ou que estejam cientes do dever de sair pela notificação.

Como em muitos dos casos os réus sequer são citados ou, quando citados, não oferecem defesa, podemos observar que o deslinde se dá pelo acordo e a pressão da liminar, ou mesmo da judicialização pelo problema que ela implica ao locatário em custos, levam os inadimplentes a buscarem negociar. Assim, a ação judicial faz as pessoas sentarem à mesa e agirem conforme deveriam ter agido pelos ditames da boa-fé objetiva, ainda mais diante das dificuldades para penhorar bem de família do fiador nas locações (MAGALHÃES, 2011).

Retomando a mensuração de risco, parece adequado dirigir ao cliente a sugestão de aceitar apenas caução ou seguro equivalente de 3 a 6 meses do valor da locação, caso este não possa arriscar, ou não deseje arriscar, ficar sem garantia contratual. A valor desta garantia cobriria o débito e serviria até para ofertar como caução a garantir o despejo pela inadimplência: seria uma forma de fazer a garantia contratual servir de garantia do despejo e, potencialmente, cobrir as custas judiciais.

Caso haja aceitação do cliente em retirar a garantia do contrato e este possa suportar o risco da inadimplência, deve-se recomendar que este tenha cobertura de outros negócios ou que faça poupança suficiente para 6 meses do valor da locação por imóvel que possuir para subsidiar a caução pedida pelo Judiciário e eventuais custas judiciais.

Entende-se mais interessante, para não retirar a fluidez do negócio pelo risco imputado ao locatário, que não se busque garantia imobiliária ou de automóveis, sobre esta última ainda pendente o desgaste e ambos são infungíveis, de modo que a satisfação das necessidades demora mais do que seguro-fiança ou caução, ou outra forma de produto bancário contratado.

Por fim, a opção com garantia não obstará, de todo, o deferimento de liminar, pois é comum que a retomada do imóvel ocorra pelos juízes entenderem que, mesmo contratada a garantia de início, esta, na prática, não subsiste quando o valor da dívida em muito ultrapassa (três) meses.

6. Bibliografia

ARISTÓTELES. Ética a Nicômaco; Poética: seleção de textos de José Américo Motta Pessanha. Os Pensadores: V. II. Ética a Nicômaco: tradução de Leonel Vallandro e Gerd Bornheim da versão inglesa de W.D Ross; Poética: tradução, comentários e índices analítico e onomástico de Eudoro de Souza. Nova Editora, 1991. p. 1-244.

BALKIN, Jack M. The Crystalline Structure of Legal Thought. **Rutgers Law Review**. Camdem, V. 39, n. 1, 1986. Disponível em: <https://jackbalkin.yale.edu/sites/default/files/files/crystal.pdf>.

BUENO, Cassio Scarpinella. Relatório Apresentado às XXII Jornadas Iberoamericanas De Derecho Procesal - Tutelas Urgentes Y Cautela Judicial. **Revista de Processo**. V. 190, dez 2010. p.154-196.

BRASIL. Projeto de Lei 912 do Poder Executivo. Brasília: Diário do Congresso Nacional, 1991. Ano XLVI, N. 57., 18 mai 1991. p. 6673-6700.

COSTA, Eduardo da Fonseca Costa. Notas Pragmáticas Sobre Concessão De Liminares. **Revista de Processo**. V. 140, out.. 2006. p. 7-36.

CUNHA, Guilherme Cardoso Antunes da. Tutelas De Urgência Satisfativas Autônomas. **Revista de Processo**. V. 227, jan. 2014. p. 141- 168.

DIDIER Jr, Fredie; Braga, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito Probatório, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Tutela Provisória**. Salvador: Eidtora Juspodivm. V.2, 12 ed., ver., atual. e amp, 2017.

FREITAS, Theonio. Ações de Despejo em Salvador-BA. **Análise PPF**. PPF Advocacia. Disponível em: <https://ppf.adv.br/analise-ppf-aco-es-de-despejo-em-salvador-ba/>. Acesso em: 19 set 2021.

FORGIONI, Paula A. **Contratos empresariais: teoria e aplicação**. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2019.

LAUX, Francisco de Mesquita. Mediação Empresarial: aplicação de mecanismos alternativos para solução de disputas entre sócios. Prefácio de Flávio Luiz Yarshell

MACHADO, Maíra Rocha (Org.). **Pesquisar empiricamente o direito**. São Paulo: Rede de Estudos Empíricos em Direito, 2017, 428 p.

CASTRO, Rosane Vieira de. **Análise econômica do direito e fiança locatícia**. Orientador: Eduardo Goulart Pimenta. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito. Belo Horizonte, 2011. 126 p.

COSTA, Dilvanir José da. O sistema da locação predial no Brasil. **Revista de informação legislativa**, v. 37, n. 148, p. 113-126, out./dez. 2000. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/633>.

MELLO, Rogério Licastro Torres de. Ações de despejo. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/175/edicao-1/aco-es-de-despejo>.

PERES, Tatiana Bonatti. Locação empresarial. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/234/edicao-1/locacao-empresarial>.

REDONDO, Bruno Garcia. **Negócios jurídicos processuais atípicos no Direito Processual Civil brasileiro: existência, validade e eficácia**. 2019. 304 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Tutela provisória (evolução e teoria geral). **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/166/edicao-1/tutela-provisoria-%28evolucao-e-teoria-geral%29>.

RIZZARDO, Arnaldo. A Nova Lei Do Inquilinato. In: **Doutrinas Essenciais: Obrigações e Contratos**. Revista dos Tribunais. V. 5, 2011. P. 533–568.

RODRIGUEZ, José Rodrigo. **Como decidem as cortes: Para uma crítica do Direito (Brasileiro)**. São Paulo: Editora FGV. 3ª Reimpressão: 2013.

_____. **O Direito das Lutas: democracia, diversidade e multinormatividade**. São Paulo: LiberArs, 2019, 321 p.

_____. Dogmática é conflito: a racionalidade jurídica entre sistema e problema. In: MACHADO, Marta Rodriguez de Assis; PÜSCHEL, Flávia Portella; RODRIGUEZ, José Rodrigo (org.). **Dogmática é Conflito: uma visão crítica da racionalidade jurídica**, 2012, p. 21-32.

_____. Perversão do direito (e da democracia): seis casos. **Revista Direito & Práxis**. Rio de Janeiro, Vol. 07, n. 4, 2016, p. 261-294.

_____. As figuras da perversão do direito: para um modelo crítico de pesquisa jurídica empírica. **Revista Prolegómenos - Derechos y Valores**. Bogotá, Vol. XIX, n. 37, II, jan-jun, 2015, 99-108.

_____. Zonas de Autarquia nas decisões jurisdicionais: Estado de Direito, indeterminação e democracia. In: VIEIRA, Oscar Vilhena, DIMOULIS, Dimitri. **Estado de Direito e o Desafio do Desenvolvimento**. São Paulo: Saraiva, 2011. 424 p.

SILVA, Joana Aguiar e. **A Prática Judiciária Entre Direito e Literatura**. Lisboa: Almedina, 2001. 1 ed. p. 142.

SCHREIBER, Elisabeth. Retomada Imotivada de imóvel não residencial: uma reflexão acerca da ação despejatória e da liminar de desocupação imediata. **Revista Direito & Justiça**. V. 32, n. 2, 127-141, jul./dez. 2013.

STRECK, Lenio Luiz. **Hermenêutica Jurídica e(m) crise**. 11 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014, 455 p.

_____. **O que é isto – decido conforme minha consciência?** 4 ed. rev. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013.

WARAT, Luis Alberto. **O Direito E Sua Linguagem**. Porto Alegre: safE, 2000. 2 ed. p. 120.

_____. Saber crítico e senso comum teórico dos juristas. In: **Sequência**. V. 03, n. 5. Florianópolis, 1982. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/17121>.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento, procedimento comum**. V. I., 57 ed. São Paulo: GEN Jurídico, 2019.

WEST, Robin L. Jurisprudence as narrative: an aesthetic analysis of modern legal theory. **New York University Law Review**. New York: New York University School of Law, 1985.