

# A AÇÃO DE DESPEJO NO JUIZADO ESPECIAL CIVIL

**Paulo César Cavelagna**

Doutorando em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino  
Mestre em Comércio Exterior pela Ohio University – EUA / FGV - Fundação Getúlio Vargas  
Especialista em Direito de Empresas e Direito de Economia pela FGV – Fundação Getúlio Vargas  
Professor de Direito Comercial e Direito de Empresa da Universidade José do Rosário Vellano – UNIFENAS.  
(21 de março de 2009)

A implantação da Lei 9.099/95 foi uma das melhores inovações práticas da caótica história jurídica do Brasil. Criada para regular determinação constitucional, artigo 98, inciso I, onde fica expressa a obrigação da União e dos Estados de criarem juizados especiais, competentes para conciliação, julgamento e execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, inclusive com a garantia de duplo grau de jurisdição, *in verbis*:

Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criarão:

I - juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumaríssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau;

II - justiça de paz, remunerada, composta de cidadãos eleitos pelo voto direto, universal e secreto, com mandato de quatro anos e competência para, na forma da lei, celebrar casamentos, verificar, de ofício ou em face de impugnação apresentada, o processo de habilitação e exercer atribuições conciliatórias, sem caráter jurisdicional, além de outras previstas na legislação.

§ 1º Lei federal disporá sobre a criação de juizados especiais no âmbito da Justiça Federal.

§ 2º As custas e emolumentos serão destinados exclusivamente ao custeio dos serviços afetos às atividades específicas da Justiça.

No artigo 3º da lei regulamentar, fica claro a competência dos Juizados Especiais Cíveis, ações cujo valor não ultrapassem a quarenta vezes o valor do salário mínimo, atualmente R\$ 19.800,00 (dezenove mil e oitocentos reais), visto o valor legal de R\$ 465,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco reais) como menor remuneração mensal a ser paga a nossos

trabalhadores; todas as enumeradas no artigo 275, inciso II do pergaminho processual civil, aquelas de procedimento sumário, que tratem de arrendamento rural e parceria agrícola; de cobranças de condomínios; de ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico; de ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre; de cobrança de seguro, relativamente aos danos causados em acidente de veículo, ressalvados os casos de processo de execução; de cobrança de honorários dos profissionais liberais, ressalvado o disposto em legislação especial; e nos demais casos previstos em lei para que se empregue o procedimento sumário, além das ações possessórias sobre bens imóveis, em todos os casos, sempre respeitando o limite de 40 salários mínimos; ações de despejo para uso próprio.

Art. 3º. O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:  
I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;  
II - as enumeradas no artigo 275, inciso II, do Código de Processo Civil;  
III - a ação de despejo para uso próprio;  
IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.

Nota-se pelo texto legal que, a competência dos Juizados Especiais em relação às ações de despejo se limitam às com destinação de uso próprio, subintendendo, para uso do proprietário do imóvel, ascendente ou descendente, excluindo os demais.

O erro do legislador foi não observar a Lei do Inquilinato vigente Lei 8.241/91 de 21 de outubro de 1991, portanto bem anterior à Lei dos Juizados Especiais, que na legislação específica, vem expresso em seu artigo 80 que, todas as ações de despejos serão consideradas de menor complexidade, portanto compatível com a competência dos Juizados Especiais.

Art. 80. Para os fins do inciso I do artigo 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade. dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências

Estando todos os ordenamentos jurídicos vigentes, não se discute a competência da justiça especial para o julgamento das ações de

despejo para uso próprio. Contudo, com decisões das mais diversas sobre o tema em nossos Tribunais, surgiram muitas divergências quanto a obrigatoriedade de seguir o procedimento na Lei dos Juizados Especiais ou o procedimento especial exposto na Lei do Inquilinato.

Em decisões mais recentes, o tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, passou a admitir as ações de despejo por falta de pagamento, uma vez que o valor dos alugueres inadimplidos não ultrapassem o valor estabelecido no inciso I do artigo 3º, sob pena da decretação de incompetência absoluta do Juizado Especial. Já as causas de pedir, fundadas no direito de uso do proprietário não ficam sujeitas a limitação do valor da causa, uma vez que se enquadram no III do citado artigo.

Em outros julgados, o mesmo Tribunal já pronunciou pela incompetência do Juizado Especial para o julgamento de ações de despejo por falta de pagamento, diante do procedimento especial regrado na Lei 8.241/91, sem levar em consideração a especificação clara contida no mesmo ordenamento, para que seja qual for a modalidade da ação de despejo intentada, sua classificação se enquadre como de menor complexidade.

Desta forma, diante da clara fundamentação legal vigente, é bastante razoável afirmar que o Juizado Especial é competente para julgar ambas as ações de despejo, independente de sua razão de pedir ser para uso próprio ou por falta de pagamento, se limitando esta última apenas pelo valor do teto máximo de alçada da justiça especializada.

---