Os dispositivos legais que seguem foram extraídos da lei de locação e disciplinam a assim denominada ação renovatória ou o “procedimento especial” que lhe é correspondente.

Nesse contexto, responder fundamentadamente:

1. indique até três disposições que têm natureza de normas de direito material; até três que regulam posições emergentes da relação jurídica processual; e até três relativas a procedimento.

Normas de direito **material**: disciplinam as relações jurídicas referentes a *bens* e *utilidades* da vida.

Normas de direito **processual**: disciplinam poderes; deveres; faculdades; ônus e sujeição dos sujeitos processuais (relação jurídica processual).

Normas **procedimentais**: descrevem os modelos a seguir nas atividades desenvolvidas ao longo do procedimento: a) o elenco de atos que compõe cada procedimento; b) a ordem de sucessão a presidir a realização desses atos; c) a forma que deve ser observada em cada um deles (modo, lugar e tempo); d) os diferentes tipos de procedimentos disponíveis e adequados aos casos que a própria norma estabelece.

Ressalva de DINAMARCO: “Toda norma sobre o procedimento em juízo é norma processual porque integra o conceito de *processo*.” (Instituições, v. 1, 8.ª ed, 2016, p. 135).

1. Há alguma norma limitadora de cognição? Explique e relacione o tema no confronto com a cognição própria do procedimento comum.

**Sim. Art. 72. *A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte: ...***

**CPC, art. 336. *Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.***

1. A exigência de prova constante do art. 71 guarda alguma analogia ou similitude com o conceito de direito líquido e certo entendido como aquele fundado em prova exclusivamente documental pré-constituída?

**Guarda alguma similitude, mas com a ressalva do disposto nos §§ 1º a 4º do art. 72, que permite ulterior dilação probatória.**

1. Em que a postulação permitida ao réu, em contestação (art. 72, § 4º e 74, parte final), diferencia-se do padrão próprio do procedimento comum?

**Art. 72, § 4º: Trata-se de modalidade de tutela provisória que, ao contrário do que disciplina o procedimento comum, não é requerida pelo autor, mas, sim, pelo réu em sua resposta, o que, em tese, retiraria o caráter antecedente da medida e, com isso, impediria eventual estabilização.**

**Art. 74, parte final: No procedimento comum, para o réu manifestar pretensão própria, deve propor reconvenção na contestação (CPC, art. 343) e, não, formular simples pedido na contestação. Isso é possível, porém, devido à natureza dúplice da “ação renovatória”.**

1. No tocante ao cumprimento da decisão, há aspecto diferencial em relação ao que vigora para o procedimento comum?

**SIM. Parte da doutrina e jurisprudência entende que a cobrança da diferença só pode ser feita após o trânsito em julgado, sem possibilidade de cumprimento provisório (CPC, art. 520). E isso costuma ser defendido com base no artigo 73 da Lei de Locações, que afirma que “renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.” Mas, por outro lado, a apelação não tem efeito suspensivo (art. 58, V), o que, em tese, permitiria o cumprimento provisório, mediante a apresentação de caução (CPC, art. 520, V).**

**O cumprimento provisório do “despejo” também seria possível, desde apresentada caução, mas, nos termos do art. 64 da Lei de Locações.**

**Art. 71.** Além dos demais requisitos exigidos no [art. 282 do Código de Processo Civil,](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm#art282) a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;  [(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm#art2)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

**Art. 72.** A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

**Art. 73.** Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

**Art. 74.**  Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, *se houver pedido na contestação*.

**Art. 75.** Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em conseqüência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.