

Quando o despejo liminar não é automático: boa-fé, prova e o papel do Tribunal

O despejo liminar, previsto na Lei do Inquilinato, é uma **medida excepcional**. Embora muitas vezes seja tratado como automático, ele **não dispensa análise cuidadosa do caso concreto**, especialmente quando existem elementos que indicam boa-fé, tentativa de cumprimento contratual e controvérsia fática relevante.

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reconheceu exatamente esse ponto: **a desocupação imediata do imóvel pode causar dano grave e irreversível quando ainda há matéria relevante a ser apreciada pelo colegiado**. Nessas hipóteses, a suspensão da liminar não significa favorecimento indevido, mas sim **preservação do devido processo legal**.

O processo civil contemporâneo não admite decisões baseadas apenas em formalismos isolados. A boa-fé objetiva, a conduta das partes e a prova documental contemporânea aos fatos devem ser consideradas com atenção, sobretudo em contratos de locação firmados recentemente, nos quais a execução ainda está em fase inicial.

A atuação do Tribunal, ao suspender os efeitos de uma decisão liminar, reafirma a importância do **contraditório**, da **proporcionalidade** e da **colegialidade**. O Judiciário não existe para automatizar conflitos, mas para **resolver controvérsias com equilíbrio**, especialmente quando há risco de que uma medida extrema inviabilize, na prática, o próprio direito de defesa.

Casos como esse reforçam que o despejo liminar **não é regra**, mas exceção. Cada situação exige leitura técnica, sensibilidade jurídica e respeito às garantias fundamentais do processo.

Advogar, nesses contextos, é mais do que peticionar: é **compreender o tempo do processo**, a função das instâncias e o impacto real das decisões na vida das pessoas.

Hilário Franklin, Advogado