

Fls.

**Processo: 0066115-68.2018.8.19.0001**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Despejo - Locação de Imóvel - Inadimplemento

Autor: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA  
Procurador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM  
Réu: ESTADO DO RIO DE JANEIRO

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Ana Cecilia Argueso Gomes de Almeida

Em 10/09/2018

### Sentença

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento ajuizada por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA, representado por sua administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, em face de ESTADO DO RIO DE JANEIRO sob a afirmação de que as partes celebraram o contrato de locação nº 018/2013 tendo como objeto o espaço comercial localizado no 8º pavimento do Edifício Galeria, situado na Rua da Quitanda, nº 86, no bairro do Centro. nesta cidade.

Alega a parte autora que o réu não vem efetuando o pagamento dos alugueres e encargos vencidos desde setembro de 2015, tendo ajuizado ação de cobrança que tramita junto ao Juízo de Direito da 5ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital sob o nº 0197121-72.2016.8.19.0001. Requer, assim, seja rescindido o contrato de locação firmado entre as partes para decretar o despejo do citado imóvel.

Juntamente com a inicial vieram os documentos de fls. 10/62.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação a fls. 81/90, por meio da qual aduz, em sede preliminar, a existência de conexão entre a presente demanda e a ação de cobrança relativa ao contrato de locação em tela e mencionada na petição inicial.

No mérito, sustenta a impossibilidade da concessão de liminar na presente hipótese e alega que o art. 63, §3º da Lei nº 8.245/91 prevê que, em se tratando de repartição pública - como no caso dos autos - o despejo deverá ser decretado por um prazo diferenciado.

Instadas as partes a se manifestarem em provas (fls. 92), nada foi requerido.

O Ministério Público informou não possuir interesse no presente feito a fls. 104/107.

Réplica a fls. 122/124.

Interposto recurso de agravo de instrumento pela parte autora em face da decisão que deixou de apreciar o pedido liminarmente formulado, foi dado provimento ao mesmo para deferir a medida

liminar e determinar que o réu, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, desocupe o imóvel objeto da lide, sob pena de expedição de mandado de retomada e imissão na posse, conforme o v. acórdão proferido pela 2ª Câmara Cível do TJERJ (fls. 134/147).

É o relatório. Passo a julgar.

O presente feito comporta o julgamento no estado em que se encontra, não se fazendo necessária a produção de quaisquer outras provas além das já carreadas aos autos do processo para o deslinde da controvérsia.

Cuida-se de ação por meio da qual a parte autora objetiva a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes, com a decretação do despejo do imóvel descrito na petição inicial.

Iniciamente, não merece acolhida a alegação de conexão entre a presente demanda e a ação de cobrança que tramita perante o Juízo de Direito da 5ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital sob o nº 0197121-72.2016.8.19.0001, uma vez que esta última já se encontra sentenciada.

Ultrapassada tal questão, passa-se à apreciação do mérito.

Da análise dos autos, verifica-se restar incontroversa a impontualidade do locatário quanto ao pagamento dos alugueres e encargos, a qual, inclusive, foi reconhecida na r. sentença proferida nos autos da ação de cobrança acima mencionada.

Como sabido, a falta de pagamento dos alugueres e demais encargos constitui infração contratual que acarreta a rescisão do contrato e o consequente despejo do imóvel, na forma do art. 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

Desse modo, restando comprovado o inadimplemento contratual, merecerem acolhida os pedidos autorais.

Insta mencionar, a propósito, ao contrário do alegado pelo réu, que há como se fixar um prazo diferenciado para a decretação do despejo no caso em comento, uma vez que não se aplicam à presente hipótese os parágrafos 2º e 3º do art. 63 da Lei nº 8.245/91 abaixo transcritos:

"Art. 63. (...)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)".

Isto porque no imóvel locado não funciona estabelecimento de ensino e o despejo do mesmo tampouco foi decretado com fundamento nos diplomas legais acima indicados, quais sejam, art. 9º, inciso IV ou art. 53, inciso II, ambos da Lei nº 8.245/91.

Diante do acima exposto, julgo procedentes os pedidos formulados na petição inicial, extinguindo o presente feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC/2015, para rescindir o contrato de locação firmado entre as partes e decretar o despejo do imóvel em tela, com fulcro no inciso III, do art. 9º da Lei nº 8.245/91.

Condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios que fixo em 5% (cinco por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §4º, inciso III do CPC/2015.

Deixo de condenar o réu ao pagamento das custas, ante a isenção legal, e da taxa judiciária, tendo em vista a nova redação da Súmula nº 76 do E.TJERJ, não obstante entendimento anterior desta Magistrada.

Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.I.

Rio de Janeiro, 10/09/2018.

**Ana Cecilia Argueso Gomes de Almeida - Juiz em Exercício**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Ana Cecilia Argueso Gomes de Almeida

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **42T9.CNN7.GDQ6.QW32**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos