

## DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

**AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**PROCESSO N.º 0064433-76.2021.8.19.0000**

**AGRAVANTE: JHONATHAN DIAS DE CARVALHO**

**AGRAVADO: MARIA EDNEIDE BRASIL SANTOS**

**RELATOR: DES. WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS**

**Agravo de instrumento. Ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis. Decisão que suspende o cumprimento da medida liminar anteriormente concedida e determina recolhimento do mandado de despejo. Hipótese que, entretanto, autoriza o prosseguimento do desalijo. Ré que é assumidamente inadimplente, tendo sido realizado depósito caução pelo locador, na forma do art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91. Inobservância do disposto no art. 59, § 3º, da Lei 8.245/91 pela ré agravada. Decisão que se reforma para se determinar o prosseguimento do despejo. Recurso provimento.**

### ACÓRDÃO

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento, estando as partes acima nomeadas.

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, **em dar provimento ao recurso**, na forma do voto do relator.

### VOTO

Relatório nos autos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto de decisão que, em ação de despejo, suspendeu o cumprimento de mandado de despejo que havia sido expedido em razão do deferimento de medida liminar determinando o desalijo.

Em síntese, sustenta o agravante o desacerto da decisão agravada, argumentando que a ré se encontra inadimplente desde o início da relação contratual. Afirma que a demandada exerce atividade comercial no imóvel locado e que não justifica a inadimplência. Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão agravada.

Razão assiste ao agravante em seu inconformismo.

A causa de pedir originária está relacionada ao inadimplemento de alugueis e respectivos encargos pela agravada, que opera pequena empresa no imóvel locado.

Impõe-se consignar, de plano, ser incontroversa nos autos a existência de relação jurídica locatícia mantida pelas partes, insurgindo-se a parte autora ao argumento de que as contraprestações pecuniárias não estariam sendo pagas na forma acordada.

A ré, por sua vez, sustenta basicamente que o motivo de não efetuar pagamentos teria sido uma repactuação verbal do contrato celebrado com o autor, seja quanto ao valor do aluguel, seja quanto à forma e prazo para pagamento.

Não nega a demandada, porém, a inadimplência quanto às prestações pecuniárias, tendo sido noticiado pelo autor que, até o presente momento, nunca houve pagamento de qualquer valor pela demandada. Em contrarrazões a este recurso, a ré agravada pouco esclareceu.

A toda evidência, não pode a ré prosseguir ocupando o imóvel sem pagar a contraprestação correspondente, sob pena de se configurar enriquecimento ilícito.

Neste contexto, uma vez incontroverso o atraso no pagamento dos alugueis e encargos, bem como realizado o depósito caução determinado pelo Juízo (fls. 80/81), os requisitos previstos no art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91 encontram-se confluentes, de forma a amparar a pretensão autoral de deferimento da medida liminar.

Registre-se, por oportuno, que a agravada não evitou a rescisão na forma que a lei dispõe, a teor do art. 59, § 3º, da Lei 8.245/91, *in verbis*:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

(...)

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.”

Impõe-se, portanto, a reforma da decisão agravada.

Pelo exposto, voto no sentido de se **DAR PROVIMENTO AO RECURSO** para, reformando-se a decisão agravada, determinar o prosseguimento do despejo, autorizando-se que seja promovida a desocupação forçada.

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2021.

**WAGNER CINELLI**  
**DESEMBARGADOR**  
**RELATOR**