

20ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0011909-05.2021.8.19.0000

**AGRAVANTE: REST ANMAR COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
EPP**

AGRAVADO: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S/A

RELATOR: DES. MARILIA DE CASTRO NEVES VIEIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU O PEDIDO DE DESPEJO *INAUDITA ALTERA PARS*. RESTABELECIMENTO DA EFICÁCIA DA LEI ESTADUAL 9.020/2020 PELO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, SUSPENDENDO O CUMPRIMENTO DE ORDENS DE DESPEJO, REINTEGRAÇÕES DE POSSE E REMOÇÕES NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19, EM RAZÃO DA RECLAMAÇÃO nº 45319. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Em que pese o contrato de locação encontrar-se prorrogado por prazo indeterminado, a Agravante ter sido devidamente notificada para a sua desocupação e o prazo da Lei Federal de nº 14.010/20 ter acabado desde 30/10/2020, o C. Supremo Tribunal Federal, nos autos da Reclamação nº 45319, restabeleceu a eficácia da Lei Estadual nº 9.020/2020 deste Estado, que suspende o cumprimento de ordens de despejo, reintegrações e imissões de posse e remoções no Estado durante a pandemia da Covid19, em razão da Reclamação (RCL) 45319. Ordem que pode ser deferida, mas não executada. Recurso parcialmente provido. Prejudicado o Agravo interno.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0011909-05.2021.8.19.0000 em que é Agravante Rest Anmar Comércio de Alimentos Ltda EPP e Agravada Aliansce Sonae Shopping Centers S/A.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marilúcia de Castro Neves Vieira

Acordam os Desembargadores que integram a Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso e a ele dar parcial provimento, na forma do voto do Relator. Prejudicado o Agravo Interno.

Trata-se, na origem, de Ação de Despejo por “Denúncia Vazia”, com pedido liminar, cujo processo fora tombado sob o nº 0000668-04.2021.8.19.0204, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível da Regional de Bangu da Comarca da Capital.

A decisão recorrida, proferida em 13.11.2020, foi vazada nos seguintes termos:

“Cite-se para resposta em 15 dias. O pedido do autor se adequa à hipótese do artigo 59, da lei 8245/91 que prevê as hipóteses legais para a concessão de liminar de despejo. Desnecessária a caução exigida no art. 59, §1º, IX da lei 8245/91, pois segundo jurisprudência do Tribunal de Justiça pode esta consistir no próprio crédito a receber do locatário inadimplente. Expeça-se mandado de despejo do imóvel para desocupação no prazo de 15 dias”. (grifei)

Inicialmente, deve-se esclarecer que o Processo nº 0010655-98.2020.8.19.0204 teve sentença de extinção prolatada em 11 de janeiro de 2021, sendo que a presente ação fora ajuizada em 13 de janeiro de 2020, ou seja, dois dias depois, **razão pela qual não há que se falar em prevenção.**

Com efeito, o artigo 59, § 1º, inciso VIII (a decisão recorrida se refere ao inciso IX), da Lei nº 8.245/91, prevê que, comprovada a existência da relação locatícia, com o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação, comunicando o intento de retomada, impõe-se a decretação, de plano, do despejo do imóvel, para a sua desocupação em até 15 dias.

E que nesse prisma, a Agravada cumpriu todos os requisitos legais acima transcritos, conforme se comprova em consulta ao processo de origem.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marilúcia de Castro Neves Vieira

A Lei Federal de nº 14.010/2020 que previa a suspensão de deferimento de liminares em ação de despejo por falta de pagamento teve seu prazo superado, na data de 30 de outubro de 2020, senão vejamos:

“Lei 14.010

(...)

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020”. (grifei)

Sendo assim, inexistente óbice para a concessão da liminar, posto que o prazo contratual encontra-se ultrapassado, e a Agravante fora devidamente notificada da intenção da Agravada em retomar o bem, estando assim cumpridos os requisitos da Lei 8245/91 para a obtenção da medida liminar.

Ocorre, porém, que no âmbito do Estado do Rio de Janeiro foi editada a Lei nº 9.020, na data de 25/09/2020, que assim estabelece:

“A Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro Resolve:

Art. 1º Ficam suspensos todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais no Estado do Rio de Janeiro em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública em virtude da situação de emergência decorrente do novo coronavírus (COVID-2019), declarado pelo Decreto nº 46.973, de 16 de março de 2020.

Parágrafo único. As disposições contidas no caput aplicam-se exclusivamente a situações de litígio em relação à ocupação de imóveis, que antecedem a data de publicação desta Lei.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marilúcia de Castro Neves Vieira

Art. 2º Ficam suspensas a aplicação e cobrança de multas contratuais e juros de mora em casos de não pagamento de aluguel ou das prestações de quitação dos imóveis residenciais, havendo comprovada pela parte devedora o seu absoluto estado de necessidade durante o estado de calamidade pública ou em virtude da situação de calamidade.

Art. 3º Estas medidas são válidas enquanto vigorar o estado de emergência na saúde pública do Estado do Rio de Janeiro em razão do novo Coronavírus (COVID-19).

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, em 25 de setembro de 2020”. (grifei)

A referida Lei Estadual estava com seus efeitos suspensos, em razão de liminar deferida na Arguição de Inconstitucionalidade 0079151-15.2020.8.19.0000.

Ocorre que, na Reclamação nº 45.319, apresentada pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, o Supremo Tribunal Federal, em 23/12/2020, restabeleceu a eficácia da Lei Estadual 9.020/2020 deste Estado, que suspende o cumprimento de ordens de despejo, reintegrações e imissões de posse e remoções no Estado durante a pandemia da Covid-19.

Assim, estabeleceu a decisão do Ministro Relator da Reclamação:

“Defiro o pedido liminar para suspender os efeitos da decisão reclamada, suspendendo-se, outrossim, a tramitação da Representação de Inconstitucionalidade 0079151-15.2020.8.19.0000, restabelecendo o dispositivo questionado na Lei Estadual 9.020/2020, até o julgamento de mérito desta reclamação”. (grifei)

A citada legislação encontrava-se sendo integralmente questionada, e com a decisão na Reclamação, volta a produzir efeitos em sua integralidade.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

Assim, em que pese a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, a notificação da Agravante para a sua desocupação, bem como a ação originária ter sido ajuizada em janeiro de 2021, durante a pandemia do Coronavírus, nesse momento deverá prevalecer o que foi estabelecido na liminar supramencionada.

Desta maneira, em que pese não haver óbice para a concessão da liminar, **SUA EXECUÇÃO** deverá ser obstada.

Por tais fundamentos, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** a fim de, apesar de manter a decisão agravada, determinar seja a execução da mesma seja suspensa, enquanto durar os efeitos da Lei Estadual 9.020/20 (seja para cessação do estado de emergência, seja por decisão judicial revogando a liminar concedida na Reclamação).

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator