



Agravo de Instrumento nº: 0040573-12.2022.8.19.0000

Agravante: AUTO POSTO ROCAR RIO LTDA.

Agravada: TERRA FLORES LOCAÇÃO E COMÉRCIO - EIRELI

Relator: Desembargador FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DECISÃO RECORRIDA QUE INDEFERE O PEDIDO LIMINAR COM FUNDAMENTO NA ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL Nº 828, QUE PRORROGOU O PRAZO PREVISTO NA LEI Nº 14.216/2021. RECURSO DO AUTOR. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA RECURSAL. AGRAVO INTERNO. ANÁLISE PREJUDICADA ANTE O JULGAMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DA LOCAÇÃO ACIMA DO LIMITE PREVISTO NA LEI Nº 14.216/2021. NÃO ENQUADRAMENTO. POSSIBILIDADE DE DESPEJO. ANÁLISE DOS REQUISITOS LEGAIS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. CAUÇÃO PRESTADA. CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA. PREENCHIMENTO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 59, § 1º, IX, DA LEI Nº 8.245/91. PRECEDENTES. IMPERIOSA CONCESSÃO DA MEDIDA REQUERIDA. PEDIDO DE ARRESTO. MEDIDA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0040573-12.2022.8.19.0000, em que é agravante AUTO POSTO ROCAR RIO LTDA. e agravada TERRA FLORES LOCAÇÃO E COMÉRCIO - EIRELI.



ACORDAM os Desembargadores da Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em **NÃO CONHECER** do agravo interno por restar **prejudicado**, **CONHECER** do agravo de instrumento e, no mérito, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão proferida pelo r. Juízo da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança nº 0084368-65.2022.8.19.0001, que indeferiu o pedido liminar nos seguintes termos:

“Recebo os embargos de declaração para negar-lhes provimento, uma vez que não há que se falar em liminar de despejo por força do que restou decidido pelo Ministro Luís Roberto Barroso, em sede da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 828 que suspendeu a possibilidade de concessão de ordens de remoção e despejo.”

O agravante pugna pela concessão da antecipação dos efeitos da tutela recursal, com a reforma do *decisum* para deferir-lhe a liminar de despejo e determinar que o r. Juízo *a quo* analise o pedido de arresto. No mérito, requer a confirmação dos efeitos da tutela.

Decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal e oportunizou o contraditório (índex 11). Embargos de declaração em índex 29. Despacho em índex 41, que recebeu os aclaratórios como agravo interno e determinou ao embargante o cumprimento do disposto no artigo 1.024, § 3º, do Código de Processo Civil. Agravo interno em índex 44.



Despacho em índex 55, que dispensou a intimação da agravada para fins de contrarrazões, visto que sequer foi citada na ação originária, postergando-se o contraditório para após a formação da relação processual.

É O RELATÓRIO.

A análise do agravo interno de índex 44 resta prejudicada, tendo em vista o julgamento do agravo de instrumento ora submetido à apreciação do Colegiado desta Egrégia Câmara.

O recurso de agravo de instrumento deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

O recorrente sustenta a inaplicabilidade da decisão firmada no âmbito da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental - ADPF 828, que prorrogou o prazo previsto na Lei nº 14.216/2021, ao argumento de que o valor da locação está muito acima do limite legal, o que, por consequência, autoriza o despejo.

Compulsando a ação originária, verifica-se que as partes firmaram contrato de locação não residencial, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), posteriormente ajustado para a quantia de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), com vigência no período de 10/02/2019 a 09/02/2022, garantido por caução em dinheiro.

Ademais, o autor/agravante alega que a ré/agravada deixou de pagar alugueres e encargos a partir de julho de 2021.

Assim, assiste razão ao recorrente quanto ao não enquadramento da relação jurídica à Lei nº 14.216/2021, pois ultrapassa o valor limite previsto no artigo 4º, parágrafo único, *in verbis*:



“Art. 4º Em virtude da Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021, desde que o locatário demonstre a ocorrência de alteração da situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento da pandemia que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a:

- I – R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial;*
- II - R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial.”*

Por consequência, impõe-se verificar se estão presentes os requisitos que autorizam a concessão do pedido, na forma do artigo 59 da Lei nº 8.245/91.

A caução restou efetivada, no valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel, e o contrato está desprovido de garantia, consoante se extrai da guia de depósito e da cláusula 3ª do primeiro termo aditivo, constantes de indexadores 20 e 53 da ação originária.

Portanto, o caso se amolda ao disposto no artigo 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, que autoriza a concessão da medida liminar:

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

§ 1º **Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:**

(...)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

Nesse sentido é a orientação jurisprudencial desta Egrégia Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DOS ALUGUERES E ACESSÓRIOS. LIMINAR DEFERIDA. REQUISITOS AUTORIZADORES. ARTIGO 59, §1º, INCISO IX, DA LEI 8.245/91. CAUÇÃO. POSSIBILIDADE. DÍVIDA QUE ULTRAPASSA O EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL. CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA. HIPÓTESE DE FALTA DE PAGAMENTO. PRECEDENTES DESTA CORTE ESTADUAL DE JUSTIÇA. CONCESSÃO DA LIMINAR PLEITEADA QUE SE MANTÉM. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.”

(0052515-75.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES - 09/11/2021 - QUINTA CÂMARA CÍVEL).

Por outro lado, ao menos neste momento processual, a medida excepcional de arresto de bens no imóvel locado se mostra prematura, mormente considerando que não restou demonstrado que a ré/agravada não ostenta condições de arcar com o débito, caso o pedido de cobrança, ao final, seja julgado procedente.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **NÃO CONHECER** do agravo interno, uma vez que resta **PREJUDICADO**, nos termos do artigo 932, III, do Código



de Processo Civil, **CONHECER** do agravo de instrumento e, no mérito, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para deferir o pedido liminar de despejo e determinar que a ré/agravada desocupe o imóvel objeto da lide, no prazo de 15 (quinze) dias.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargador **FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO**

Relator