



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025000-75.2016.8.19.0021  
APTE: LUIZ CARLOS FERRO  
APDO: JORGE LUIZ CARVALHO  
RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES

**Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres e encargos.**

Locação comercial.

**Sentença de extinção** do pedido de despejo, pela perda do objeto e de **improcedência** do de cobrança, reconhecida a exceção de contrato não cumprido -- arts. 485, IV e 487, I, ambos do CPC.

**Apelação do autor locador.**

Imóvel supostamente entregue sem condições de uso.

Compensação dos alugueres devidos com a realização de obras e com alegados honorários advocatícios devidos pelo autor ao réu, a carecer de comprovação, indiciada que fora apenas pelas evidências até então produzidas.

Prova oral requerida pelo réu locatário e indeferida pelo magistrado de piso, que se revela imprescindível à solução da lide.

Descumprimento do acórdão proferido por esta E. 18ª Câmara Cível, aos 14/10/2020, que anulava, *ex officio*, a primeira sentença proferida nos autos, com vistas à produção da prova oral, imprescindível ao desate da controvérsia.

**Anulação da sentença, ex officio**, prejudicado o recurso voluntário

Vistos, etc.

1. Cuida-se de **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS** aforada por **LUIZ CARLOS FERRO** em face de **JORGE LUIZ CARVALHO**, que a juíza de 1º grau, depois de extinguir o processo quanto ao pedido de despejo pela perda do respectivo objeto, julgara improcedente o de cobrança, reconhecida a exceção de contrato não cumprido, tudo na forma dos arts. 485, IV e 487, I do CPC -- condenado o autor ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor da



causa, observada a gratuidade de justiça em favor do autor (índice 00335).

1.1 Daí o recurso do locador a pugnar pela reforma de tal decidido, à mingua de qualquer comprovado pagamento dos aluguéis e encargos decorrentes do contrato de locação objeto do processo. Destaca que os recibos de despesas com o imóvel – não autorizadas – foram juntados de forma extemporânea, por isso que deveriam acompanhar a contestação e, ainda que considerados, não ultrapassariam o valor da dívida. Subsidiariamente, assevera que a sua condenação deve observar o disposto no art. 98, § 3º do CPC (índice 00346).

1.2 Recurso devidamente contrariado (índice 00358).

***Brevemente relatados, decido.***

2. Tempestivo o recurso e presentes os demais requisitos objetivos e subjetivos da respectiva admissibilidade, dele se conhece.

3. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos, em virtude do descumprimento de contrato de locação comercial firmado entre as partes aos 05/07/2013 (índice 0022), do imóvel situado à Rua Conde de Porto Alegre, n.15, sala 403, na cidade de Duque de Caixas, pelo aluguel mensal de R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais.

3.1 Bem, o locatário-apelado em sua peça de defesa, argumenta que o pagamento dos alugueres seria feito por meio de compensação com os valores por ele dispendidos com a reforma da sala, supostamente entregue inapta ao uso, e com os honorários





devidos pelo apelante, patrocinado pelo apelado em outros processos judiciais, razão pela qual os locativos não teriam sido depositados.

A prova produzida consiste nos recibos de compras de material de construção datados do início do contrato de locação, e de declarações do porteiro do edifício onde se localiza a sala em questão e de prestadores de serviços que teriam procedido às aludidas reformas (índices 00179/208), que apenas indicam o não cumprimento das obrigações do locador – art. 22, I da Lei 8.245/91 e a realização de benfeitorias não especificadas.

3.2 Nesse cenário, bem se vê que se afigurava imprescindível a produção da prova oral requerida pelo réu, consistente no depoimento pessoal do autor e das pessoas acima indicadas – porteiro do prédio e prestadores de serviço, de modo a esclarecer as condições do bem entregue à locação, as circunstâncias distintas de pagamento supostamente acordadas de maneira verbal, e a relação das benfeitorias realizadas, a fim de se determinar-lhes a respectiva natureza.

4. Pois bem. Por ocasião do julgamento da primeira apelação cível manejada pelo autor, ora apelante, nos mesmos termos do presente recurso (índice 281), esta E. 18ª Câmara Cível entendera por anular, *ex officio*, a primeira sentença de 1º grau proferida nos autos (índice 249) - e nos exatos termos da que ora se hostiliza -, com vistas a permitir a produção da prova oral postulada no curso do processo, imprescindível, como se viu, ao desate da controvérsia.

Ocorre que, transitado em julgado o V. Acórdão, devolvidos os autos ao 1º grau, o juízo de piso se limitara a intimar as partes para se manifestarem em provas (índice 331), sem, contudo,





realizar a audiência de instrução e julgamento determinada por este Órgão Colegiado, sobrevindo, em seguida, o julgado ora hostilizado.

5. Sem outras considerações, por desnecessárias, **anula-se**, *ex officio*, o processo a partir da sentença inclusive, em ordem a determinar que se cumpra o V. Acórdão acostado ao índice 308, ***prejudicado*** o apelo interposto.

**Intimem-se.**

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2021.

Desembargador Mauricio Caldas Lopes  
Relator

