

**VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL**

**Apelação Cível nº 0009388-94.2011.8.19.0208**

**Apelante: Ilmara Silva Soares**

**Apelado: José Ernesto Rodrigues França**

**Relator: Des. Marília de Castro Neves Vieira**

**APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO AJUIZADA POSTERIORMENTE AO ABANDONO DO IMÓVEL PELO LOCADOT. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.**

**Enquanto válido o contrato de locação, o locatário tem o direito de uso, gozo e fruição do imóvel, como decorrência de sua posse direta. Inexistência de prova da rescisão do contrato. Impossibilidade do locador retomar a posse do bem. Necessidade do ajuizamento da ação de despejo. Reforma da sentença. Recurso a que se dá provimento na forma do artigo 557 § 1º-A do Código de Processo Civil.**

**DECISÃO**

ILMARA SILVA SOARES ajuizou Ação de Despejo em face de JOSÉ ERNESTO RODRIGUES FRANÇA alegando que o imóvel encontra-se abandonado.

A sentença (fls. 64) indeferiu a inicial e extinguiu o feito sem resolução do mérito, condenando o autor no pagamento das custas judiciais, observada a gratuidade de justiça deferida.

Inconformada, a Autora recorreu (fls. 65/68).

**É o relatório.**

Com efeito, a própria Apelante reconhece que, em dezembro de 1999, antes do término do contrato, o réu deixou a chave do imóvel dentro da caixa de energia elétrica, sem comunicar tal fato aquela.

A questão que se busca responder, na hipótese, é se o fato de o imóvel objeto do contrato de locação encontrar-se vazio por ocasião do ajuizamento da ação de despejo, retiraria desta seu objeto e, por conseguinte, levaria à sua extinção, sem o julgamento do mérito.

Dentre as várias obrigações impostas ao locador, o art. 22, inc. II, da Lei 8.245/91, prevê que está ele obrigado a "garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado". Tal garantia implica resguardar o locatário de embaraços e turbações causados por terceiros, bem como, abster-se de todo procedimento ato que implique em diminuir a pacificidade do uso.

Demais disso, a ação de despejo tem por finalidade não só a retomada da posse, mas, também, a rescisão do próprio contrato de locação, o que, *in casu*, não ocorreu, pois a desocupação não foi acompanhada da entrega das chaves e da transferência da posse ao locador.

Assim, enquanto válido o contrato de locação, o locatário tem o direito de uso, gozo e fruição do imóvel, como decorrência da posse direta que exerce sobre ele. Nessa condição, poderia o locatário, sem que tivesse comprometido seu direito, dar ao imóvel a destinação que melhor lhe aprofivesse, desde que não proibida por lei ou pelo contrato, podendo, inclusive, se assim fosse sua vontade, mantê-lo vazio e fechado.

Por outro lado, o fato da locadora ter conhecimento de que o imóvel encontrava-se vazio não lhe permitia, entretanto, a retomada de posse por sua livre e espontânea vontade, ainda que o locatário estivesse inadimplente em suas obrigações, sob o risco de exercer a autotutela de seus direitos.

Neste diapasão, o remédio jurídico, nos termos do artigo 5º da Lei 8.245/91, seria o ajuizamento de uma ação de despejo, com objetivo de por fim à relação jurídica existente entre locador e locatário, oriunda do contrato de locação.

E isto ocorre, porque entendo como equivocada a idéia de que o locador poderia se apossar diretamente do imóvel ao sinal de abandono. Neste caso, deve igualmente o autor requerer a constatação da desocupação do imóvel com a consequente imissão na posse.

Este também o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, como serve de exemplo o acórdão cuja ementa se transcreve:

**REsp 588714 / CE RECURSO ESPECIAL 2003/0159137-0  
Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA (1128) Órgão  
Julgador T5 - QUINTA TURMA Data do Julgamento  
09/05/2006 Data da Publicação/Fonte DJ 29/05/2006 p. 286  
EXSTJ vol. 202 p. 124 RDR vol. 39 p. 387**

**RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE  
DESPEJO AJUIZADA POSTERIORMENTE AO ABANDONO  
DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA. POSSIBILIDADE.  
OBJETIVO: EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA. RECURSO  
ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Celebrado o contrato de locação, opera-se o fenômeno do desdobramento da posse, pela qual o locador mantém para si a posse indireta sobre o imóvel, transferindo ao locatário a posse direta, assim permanecendo até o fim da relação locatícia.

2. Enquanto válido o contrato de locação, o locatário tem o direito de uso, gozo e fruição do imóvel, como decorrência de sua posse direta. Nessa condição, pode o locatário, sem comprometimento de seu direito, dar ao imóvel a destinação que melhor lhe aprouver, não proibida por lei ou pelo contrato, podendo, inclusive, se assim for sua vontade, mantê-lo vazio e fechado.

3. As ações de despejo têm natureza pessoal, objetivando a extinção do contrato de locação, em razão do fim de seu prazo de vigência, por falta de interesse do locador em manter o vínculo porque o locatário inadimpliu qualquer de suas obrigações ou ainda porque é de seu interesse a retomada do imóvel, por uma das causas previstas em lei.

4. Hipótese em que, não existindo nos autos prova de que o contrato de locação foi rescindido, deve prevalecer a presunção de sua validade, sendo vedado à locadora retomar a posse do imóvel por sua livre e espontânea vontade, ainda que a locatária estivesse inadimplente no cumprimento de suas obrigações, sob pena de exercer a autotutela. O remédio jurídico, em tal caso, nos termos do art. 5º da Lei 8.245/91, é o ajuizamento da necessária ação de despejo.

5. Recurso especial conhecido e improvido.

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

Isso posto, conheço o recurso e, na forma do artigo 557 § 1º-A do Código de Processo Civil, dou-lhe provimento para cassar a sentença recorrida e determinar o prosseguimento do feito.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2013

*Marília de Castro Neves Vieira*  
*Desembargador Relator*