

VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO

PROCESSO Nº 0016524-38.2021.8.19.0000

AGRAVANTE: MARCELA AUGUSTA FERRARI CORTES PRADEZ DE FARIA

AGRAVADO: WALTER PAULO GUIMARÃES PEREIRA

RELATOR: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos de locação proposta pela ora Agravante, indeferiu o pedido de expedição do mandado despejo forçado, em razão do restabelecimento da eficácia da Lei Estadual nº 9.020/2020, pelo Supremo Tribunal Federal, que prevê a suspensão do cumprimento de ordens de despejo, reintegrações de posse e remoções no Estado do Rio de Janeiro durante a pandemia do COVID-19. Agravante que ajuizou ação de despejo com fundamento no fato de o Agravado não ter realizado o depósito da caução no início do contrato de locação, e estar inadimplente desde março de 2019, mais de 01 ano antes da pandemia. Em que pese o débito locatício se estender desde março de 2019 e de a liminar de despejo ter sido deferida anteriormente, a ação originária foi distribuída, em maio de 2020, no curso do estado de calamidade oriundo da pandemia da COVID-19, tendo sido, com acerto, determinada a suspensão do cumprimento da ordem de despejo, nos termos da Lei estadual nº 9.020/2020. Precedentes do TJRJ. Desprovisionamento do agravo de instrumento.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento **PROCESSO Nº 0016524-38.2021.8.19.0000**, em que é **MARCELA AUGUSTA FERRARI CORTES PRADEZ DE FARIA**, e Agravado, **WALTER PAULO GUIMARÃES PEREIRA**.



ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a Vigésima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do voto do Relator.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu a expedição do mandado de despejo forçado, em ação de despejo por falta de pagamento proposta pela Agravante, nos seguintes termos:

“Tendo em vista a decisão proferida pelo STF na Reclamação nº 45.319, restabelecendo a eficácia da Lei Estadual nº 9.020/2.020 que determina a suspensão de todos os mandados de reintegração de posse, imissão de 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), INDEFIRO O PEDIDO DE DESPEJO.”

Sustenta a Agravante, em resumo: que a inadimplência do Agravado é originária, desde o início do contrato de locação; que conforme se depreende da leitura da cláusula 12 do contrato de locação, o Agravado havia se comprometido a efetuar, até o dia 15/01/2019, a título de depósito-caução, o valor de R\$ 9.000,00, que correspondiam ao valor de três meses de alugueres, somados as taxas condominiais e cota mensal de IPTU, tratando-se da garantia locatícia, o que jamais foi feito, não obstante inúmeras notificações enviadas; que a pandemia iniciou-se apenas em 16/03/2020 no Brasil, e o Agravado encontra-se inadimplente desde 15/01/2015; que o Agravado encontra-se sem pagar o aluguel e demais encargos como condomínio e IPTU desde 15/03/2020, residindo totalmente de graça e enriquecendo-se ilicitamente às suas custas; que a inadimplência contratual é anterior à pandemia, não sendo o caso de aplicação da Lei Estadual nº 9.020/2020.

Não houve a apresentação de contrarrazões, conforme certidão que se encontra no índice 000015.

É o relatório.

O agravo de instrumento não merece prosperar, senão vejamos.

A Agravante propôs ação de despejo por falta de pagamento em face do Agravado, tendo como causa de pedir, a ausência do depósito da caução e o inadimplemento dos aluguéis vencidos desde março de 2019 e seus encargos, sendo-lhe deferida a liminar de desocupação do imóvel, ante a conclusão de que estavam presentes os pressupostos autorizadores elencados no artigo 59, §1º IX, da Lei 8.245/1991.

Em seguida, foram expedidos mandados de notificação para desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 15 dias (índices 00078 e 000087), e, tendo o Agravado permanecido inerte quanto à desocupação do imóvel, a Agravante requereu expedição de mandado de despejo forçado (índice 000089), o que foi indeferido pelo MM. Juízo *a quo*, da seguinte forma:

"Tendo em vista a decisão proferida pelo STF na Reclamação nº 45.319, restabelecendo a eficácia da Lei Estadual nº 9.020/2.020 que determina a suspensão de todos os mandados de reintegração de posse, imissão de 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), INDEFIRO O PEDIDO DE DESPEJO." (índice 000121 do processo originário)

Sustenta a Agravante, em suas razões recursais, que além do Agravado não ter realizado o depósito da caução no início do contrato de locação, o mesmo encontra-se inadimplente desde março de 2019, mais 01 ano antes da pandemia.

Ocorre que, foi editada a Lei nº 9.020/2020, que assim estabelece:

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.

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.

*DEPUTADO ANDRÉ CECILIANO
Presidente"*

Importante ressaltar que a referida lei estadual estava com seus efeitos suspensos em razão de liminar deferida na Arguição de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000.

No entanto, em decisão proferida na Reclamação nº 45.319, o Supremo Tribunal Federal, em 23/12/2020, restabeleceu a eficácia da Lei estadual nº 9.020/2020, *in verbis*,

"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

26ª Câmara Cível – Agravo de Instrumento

Processo nº 0016524-38.2021.8.19.0000

(04)



dispositivo questionado na Lei Estadual 9.020/2020, até o julgamento de mérito desta reclamação. Comunique-se, com urgência, transmitindo-se cópia desta decisão ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Requistem-se informações à autoridade reclamada. Cite-se a beneficiária do ato reclamado (art. 989, III, do CPC/2015), no caso, a Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Após, ouça-se a Procuradoria-Geral da República. Em 23/12/2020.”

Assim, em que pese o débito locatício do Agravado existir desde março de 2019, data muito anterior à pandemia, neste momento deverá prevalecer o que foi estabelecido na liminar supracitada que obsta o cumprimento de mandado de despejo em ação judicial distribuída durante do estado de calamidade oriundo da pandemia da COVID-19, exatamente como, neste caso, em que o feito originário foi distribuído em maio de 2020.

Nesse sentido podem ser citados precedentes deste Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto contra decisão que indeferiu pedido de liminar, inaudita altera pars, para desocupação de parte locada de imóvel, nos termos do artigo 59, §1º, inciso IX, do Código de Processo Civil, em razão de expressa vedação ao cumprimento de mandados de despejo (Lei estadual no 9.020/2020), enquanto perdurar o estado de calamidade pública decorrente da crise sanitária deflagrada pela pandemia de COVID-19, determinada pelo Decreto Estadual nº 46.973/2020. Decisão que não se mostra teratológica ou contrária à lei. Precedentes. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJRJ, 0014635-49.2021.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DES. PATRÍCIA RIBEIRO SERRA VIEIRA – Julgamento: 06/03/2021 – DÉCIMA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL EM RAZÃO DA PANDEMIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA. INADIMPLÊNCIA RECONHECIDA PELOS RÉUS E ANTERIOR À PANDEMIA. OBSERVÂNCIA DA DECISÃO LIMINAR DEFERIDA PELO MINISTRO

26ª Câmara Cível – Agravo de Instrumento

Processo nº 0016524-38.2021.8.19.0000

(04)



RICARDO LEWANDOWSKI, NA RCL. 45.319. RESTABELECIMENTO DO ARTIGO 1º DA LEI ESTADUAL 9020/20 QUE IMPÕE A MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1- Trata-se o feito originário de Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Rescisão Contratual e Cobrança na qual alega a parte autora, ora agravante, ser legítima proprietária do imóvel situado na Rua Laranjeiras, nº 251 - sala 513, Laranjeiras, tendo celebrado contrato de locação residencial com os réus, no dia 07/02/2019, pelo prazo de 30 meses, com previsão de término em 07/08/2021. Narra que os locatários não arcam com o pagamento dos alugueres desde agosto de 2019, condomínio desde setembro de 2019 e IPTU desde julho de 2019, totalizando um débito de R\$ 34.010,82. Requerem, através da concessão de medida liminar, a desocupação imediata do imóvel; 2- Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência em razão da pandemia; 3- Na hipótese, verifica-se que a locatária, além de não proceder ao pagamento devido, estando inadimplente desde julho de 2019, apresentou como garantia original da locação o depósito de R\$ 3.800,00; 4- Já a parte autora comprova a inadimplência dos réus, sendo certo que, em contestação ofertada na ação ajuizada junto ao Juizado Especial Cível, os próprios agravados confessam um débito no importe de R\$ 6.158,40; 5- Considerando este contexto, verifica-se que o débito em questão é superior ao valor depositado em garantia prevista no contrato, tornando-a, portanto, extinta. Por tal razão, há que se condicionar o deferimento da liminar à apresentação de caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nos moldes do já mencionado inciso IX do art. 59, § 1º, da lei 8.245/91; 6- Nada obstante, em recente decisão, de 29/12/2020, o Ministro Ricardo Lewandowski, liminarmente, restabeleceu a Lei Estadual 9.020/20, de 25/09/2020, que veda o cumprimento de mandados de reintegração de posse e imissão na posse, além de despejos e remoções judiciais e extrajudiciais; 7- Na hipótese, considerando que a demanda foi ajuizada em 14/09/2020, portanto durante o estado de calamidade pública do Estado do Rio de Janeiro, incide a legislação apontada, razão pela qual, neste momento, vigente a decisão supracitada, torna-se inviável a determinação de imediata desocupação do imóvel, como pretende o agravante; 8- Manutenção da decisão agravada; 9- Recurso

conhecido e desprovido. (TJRJ, 0071439-71.2020.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO - DES. JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 28/01/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. JUÍZO A QUO QU INDEFERIU A LIMINAR PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO AO ARGUMENTO DE QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO PREVÊ A GARANTIA DA CAUÇÃO. AGRADO DO LOCADOR. DECISÃO DESTA RELATOR DEFERINDO A TUTELA RECURSAL PROVISÓRIA PARA RECONHECER SER DISPENSÁVEL, NO CASO, A CAUÇÃO DO LOCADOR E PARA CONCEDER A LIMINAR DE DESPEJO REQUERIDA. OCORRE QUE, POSTERIORMENTE, EM RECLAMAÇÃO MOVIDA PELA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (DPE-RJ), EM 29/12/2020, O MINISTRO RICARDO LEWANDOWSKI, DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, RESTABELECEU A EFICÁCIA DA LEI ESTADUAL Nº 9.020/2020, QUE SUSPENDE O CUMPRIMENTO DE ORDENS DE DESPEJO, REINTEGRAÇÕES E IMISSÕES DE POSSE E REMOÇÕES NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO EM AÇÕES DISTRIBUÍDAS DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19. EM SENDO ASSIM, EM QUE PESE DISPENSÁVEL A EXIGÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO AO LOCADOR, NEGOU PROVIMENTO AO AGRADO PARA, EM CUMPRIMENTO À RECENTE DECISÃO PROFERIDA PELO STF, REVOGAR A ANTERIOR DECISÃO DESTA RELATOR CONSTANTE DO ÍNDICE 0034, FICANDO, CONSEQUENTEMENTE, MANTIDA A DECISÃO DO JUÍZO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE DESPEJO, IMPONDO-SE, PORTANTO, QUE O JUÍZO A QUO PROVIDENCIE O IMEDIATO RECOLHIMENTO (EIS QUE AINDA NÃO CUMPRIDO, CONFORME CONSTA DO EXAME DAS PEÇAS DO PROCESSO PRINCIPAL) DO MANDADO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DA LOCATÁRIA. AGRADO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. COMUNIQUE-SE AO JUÍZO COM URGÊNCIA. (TJRJ, 0067288-62.2020.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO - DES. JUAREZ FERNANDES FOLHES - Julgamento: 18/01/2021 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL)

Dessa forma, apesar de não haver óbice para a concessão da liminar, não merece reparo a decisão que suspendeu a sua execução.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao agravo de instrumento.**

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2021.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

Relatora