



**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**

**Origem:** 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

**Apelante 1:** Acácio Leite de Oliveira

**2:** Isabel Cristina Couto Leite de Oliveira

**Apelada:** Elaine Silveira do Rego Valença

**Relatora:** Desembargadora Marianna Fux

## ACÓRDÃO

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL RESIDENCIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO, DECRETAR O DESPEJO DOS RÉUS, DEFERINDO-SE O PRAZO DE 15 DIAS PARA A DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA, SOB PENA DE DESALIJO FORÇADO, E CONDENÁ-LOS AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E DAS DESPESAS ACESSÓRIAS, VENCIDAS E VINCENDAS ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, CUJO MONTANTE SERÁ LIQUIDADO NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO. RECURSO DOS DEMANDADOS.**

1. Cinge-se a controvérsia em verificar se a sentença deve ser reformada para reduzir o débito dos réus/apelantes para o valor de R\$ 24.874,32 e se o mandando de despejo deve ser suspenso, nos termos do art. 1º da Lei Estadual nº 9.020/20.

2. Sentença que não declarou o montante do débito dos réus/apelantes, tão somente enfrentou os aduzidos excessos do cálculo da autora/apelada, fixando os vetores para a sua liquidação.

3. Ausência de interesse recursal na impugnação à cobrança de valores atinentes a fundo reserva e obras de coluna, vez que a sentença já consignou a impossibilidade de repasse de despesas extraordinárias aos locatários.

4. Cobrança de montantes atinentes a indenização de hora extra que se revela devida, consubstanciando-se em despesa ordinária de



Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001

Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

condomínio, nos termos do art. 23, XII e § 1º, alínea “a”, da Lei nº 8.245/91.

5. Inexistência de informação dos índices de reajuste que os apelantes entendem ser aplicáveis à espécie, bem como de indicação do que seriam as despesas, a título de acréscimos, indiscriminadas pela apelada, denotando a ausência de impugnação específica destes pontos.

6. Os apelantes permanecem ocupando o imóvel e foram condenados ao pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios vincendos, restando impossível liquidar a dívida, merecendo prestígio os vetores fixados na sentença para sua liquidação.

7. A Lei Estadual nº 9.020/2020, em seu art. 1º, determinou a suspensão de todos os mandados de despejo em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública decorrente da pandemia da COVID-19, declarado no Decreto Estadual nº 46.973/2020.

8. A eficácia da Lei Estadual nº 9.020/2020, anteriormente suspensa por decisão proferida na Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000, foi restabelecida nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ.

9. Cumprimento do dispositivo legal e da decisão proferida pela Suprema Corte que se revela imperioso, vez que a presente ação foi proposta durante a pandemia da COVID-19 (14/09/2020), ainda que se entenda pela mudança no contexto atual, bem como tenha a apelada provado que ajuizou demanda anterior no Juizado Especial Cível, conforme já enfrentado nos autos do Agravo de Instrumento nº 0071439-71.2020.8.19.0000. Precedente: **0006839-07.2021.8.19.0000 - REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELACAO** - Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 11/02/2021 - OITAVA CÂMARA CÍVEL.



Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001

Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

**10.** Recurso conhecido e parcialmente provido para suspender a ordem de despejo forçado durante a vigência da Lei Estadual nº 9.020/2020, observando-se, ainda, eventual nova decisão a ser proferida pelo STF nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ, e pelo Órgão Especial deste TJERJ na Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000.

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0183214-88.2020.8.19.0001**, em que são **apelantes** Acácio Leite de Oliveira e Isabel Cristina Couto Leite de Oliveira, sendo **apelada** Elaine Silveira do Rego Valença.

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Vigésima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, **por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Relatora.**

## RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta contra sentença, proferida em ação de despejo c/c cobrança de aluguéis, que julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos (indexador 254):

“Trata-se de ação proposta por ELAINE SILVEIRA DO REGO VALENÇA em face de ACACIO LEITE DE OLIVEIRA e ISABEL CRISTINA COUTO LEITE DE OLIVEIRA, objetivando a autora seja deferida a medida liminar de desocupação do imóvel objeto do contrato de locação celebrado entre as partes, no prazo de 15 dias. Pugna, ainda, pela rescisão do referido contrato, com a correspondente ordem de despejo do imóvel, a condenação dos réus ao pagamento do débito locatício, no valor de R\$ 59.901,91 (cinquenta e nove mil, novecentos e um reais e noventa e um centavos), bem como dos aluguéis e demais encargos que vencerem no curso da demanda. Requer, por fim, a concessão do benefício da gratuidade de justiça. Alega a autora que é a legítima proprietária do imóvel situado à Rua das Laranjeiras, nº 251, apartamento 503, Laranjeiras, nesta cidade. Conta que celebrou contrato de locação residencial do referido imóvel com o primeiro réu (Acacio), em 07/02/2019, figurando a segunda ré (Isabel Cristina) como locatária solidária, pelo prazo de 30 (trinta) meses, término previsto para 07/08/2021, com garantia locatícia e cláusula de reajuste dos aluguéis. Afirma, todavia, que o primeiro demandado não vem cumprindo com o



**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**  
**Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital**

pactuado, eis que não efetua o pagamento dos valores devidos a título de aluguel desde o mês de agosto de 2019, das cotas condominiais desde o mês de setembro de 2019 e de IPTU desde o mês de julho de 2019. Sustenta que o débito referente aos aluguéis com encargos de mora previstos na cláusula terceira perfaz R\$ 34.010,82 (trinta e quatro mil, dez reais e oitenta e dois centavos), que o montante devido a título de cotas condominiais atinge R\$ 10.351,25 (dez mil, trezentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos), conforme previsto na cláusula quinta, e que o débito a título de IPTU perfaz R\$ 1.548,24 (um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos). Acrescenta que o débito já acrescido dos encargos de mora, multa contratual e honorários advocatícios atinge o montante de R\$ 59.901,59. Salaria que o réu confessou sua inadimplência na defesa apresentada nos autos do processo nº 0277228-98.2019.8.19.0001, que foi extinto sem resolução do mérito. Defende a presença dos requisitos para concessão da liminar de despejo. A inicial vem acompanhada dos documentos às fls. 15/66. Decisão às fls. 70/71 defere o benefício da gratuidade de justiça à parte autora, indefere a tutela de urgência em razão da situação pandêmica por que passa o país em razão do Coronavírus e determina a citação da parte ré. Despacho à fl. 88 determina que conste no mandado de citação que a parte ré poderá evitar a rescisão da locação se, no prazo de 15 dias contados da data da citação, efetuar o pagamento do débito atualizado, incluídos: (a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; (b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; (c) os juros de mora e (d) as custas e os honorários do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa. Manifestação da parte autora à fl. 98, informando a interposição de Agravo de Instrumento contra a decisão de fls. 70/71. Citados (fls. 148 e 150), os réus (ACACIO LEITE DE OLIVEIRA e ISABEL CRISTINA COUTO LEITE DE OLIVEIRA) apresentam contestação conjunta às fls. 154/158. Requerem, inicialmente, a concessão do benefício da gratuidade de justiça. No mérito, impugnam o montante apontado pela demandante como devido, alegando que o valor do débito correto é de R\$ 24.874,32 (vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos). Sustentam que a autora inclui, indevidamente, taxas extraordinárias do condomínio, que a correção do aluguel foi realizada de forma equivocada, eis que com fator de correção superior ao devido, que o índice de correção anual utilizado também foi mais elevado do que o acordado e que a multa contratual foi calculada sobre valor



**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**

**Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital**

indevido. Afirmam que o bem não está em condições de habitabilidade. Defendem a necessidade de produção de prova pericial contábil para apuração do efetivo montante da dívida. A peça de bloqueio vem acompanhada dos documentos às fls. 159/222. Despacho à fl. 226 intima a parte autora a se manifestar em réplica e determina à parte ré que apresente documentos para viabilizar a análise do pedido de gratuidade de justiça. Manifestação da parte ré às fls. 231/232, juntando documentos às fls. 233/246. Réplica às fls. 250/252, em que a parte autora se insurge contra os argumentos apresentados pelos réus na contestação. Destaca que os comprovantes juntados às fls. 164/189 se referem aos meses anteriores, não compreendidos pelos períodos de inadimplência indicados. Esclarece que o comprovante apontado como mês de agosto possui referência do mês de julho. Sustenta, ainda, que os demandados estão deteriorando seu imóvel. Ratifica os termos da inicial, bem como requer nova apreciação da liminar. Este o relatório. Decido.

Primeiramente, defiro gratuidade de justiça aos Réus. A perícia contábil é desnecessária ao deslinde da lide, uma vez que a questão relativa aos valores devidos podem ser dirimidas em fase de cumprimento de sentença, uma vez que há parcelas vincendas. Ademais, apenas através de cálculos aritméticos é possível alcançar o valor devido. Dessa forma, cuida-se de hipótese de julgamento antecipado do mérito, na forma do artigo 355, inciso I, do CPC, diante da ausência de necessidade de produção de outras provas. Pretende a parte autora a rescisão do contrato de locação com a decretação de despejo do imóvel, bem como a condenação da Ré ao pagamento dos valores decorrentes da locação e encargos, vencidos e vincendos. A parte Ré, por sua vez, reconhece o pedido autoral, admitindo a sua inadimplência, mas impugna o valor do débito. Dessa forma, os fatos alegados na inicial estão comprovados pelos documentos que a instruem. A falta de pagamento dos aluguéis e encargos é fato negativo que, por isso, não precisa ser comprovado pela parte autora. Incumbe à parte ré comprovar o efetivo pagamento, o que não o fez. A parte autora, por sua vez, trouxe aos autos o contrato de locação devidamente assinado, no qual constam as obrigações assumidas pelo locatário, além da planilha de débito considerando os encargos contratuais. Note-se que os comprovantes de pagamento acostados na contestação não se referem aos meses cobrados nesta demanda. A alegação de que o imóvel não possui condições de habitabilidade não serve de justificativa para deixar de pagar o aluguel e os encargos da locação, mas sim para desocupar o imóvel e rescindir o contrato



Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001  
Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

de forma antecipada (se restasse comprovado). Nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/91, as despesas extraordinárias não podem ser cobradas do locatário, sendo lícita a cobrança das despesas de condomínio que são consideradas ordinárias. Como regra geral, as despesas relacionadas a reformas estruturais são de responsabilidade do proprietário (art. 22, parágrafo único, Lei 8.245/91), assim como o fundo de reserva. Os custos com reparos a título de manutenção são de responsabilidade do locatário. Dessa forma, em fase de cumprimento de sentença, deve ser observada a fundamentação retro para cálculo do quantum debeat, com base nos meses inadimplidos. O fato de os Réus terem arcado com o pagamento de valores indevidos não pode ser considerado neste feito, eis que ausente pedido neste sentido (compensação ou restituição de valores). Quanto reajuste anual, o Réu afirma que houve erro no cálculo do índice de reajuste e, ainda, aplicação equivocada do índice, porém, não apresenta o valor que entende correto, tampouco informa especificadamente o que está errado. Apresenta, pois, argumento absolutamente genérico, que não merece ser considerado. A multa contratual pelo atraso no pagamento do aluguel está prevista em contrato (cláusula 3.2, fl. 36), no percentual de 10%. Dessa maneira, diante da realidade probatória contida nos autos, tendo a parte autora comprovado a relação contratual, a dívida e a inadimplência, deve prosperar o pedido trazido na demanda principal. Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, na forma do artigo 487, inciso I, do CPC, para: 1) Declarar rescindido o contrato de locação estabelecido entre as partes, com fundamento no inciso III, do artigo 9º, da Lei 8.245/91. 2) Decretar o despejo da parte ré, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de desalijo forçado, na forma do artigo 63, parágrafo primeiro, alíneas 'a' e 'b' e do artigo 65, ambos da Lei 8.245/91. 3) Condenar a parte ré ao pagamento, em favor da parte autora, dos aluguéis e encargos/acessórios vencidos, bem como as prestações vincendas, até a data da efetiva desocupação do imóvel, observada a fundamentação supra, corrigidos monetariamente pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar do vencimento de cada aluguel, bem como multa contratual no percentual de 10% (dez por cento). Condeno a Ré nas despesas processuais e nos honorários que fixo em 10% sobre o valor final do débito, na forma do artigo 85 §2º do



**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**  
**Origem:** 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

**CPC, observada a gratuidade de justiça. Expeça-se mandado de notificação para que o ocupante desocupe voluntariamente o imóvel em 15 (quinze) dias e, caso não seja o imóvel desocupado no prazo estabelecido, em cumprimento ao mesmo mandado, proceda ao despejo, podendo, se necessário, efetuar arrombamentos, neste caso, fazendo-se acompanhar de outro Oficial de Justiça e requisitar o auxílio de força policial, perante duas testemunhas que deverão também assinar o auto, observadas as cautelas legais e a prudência recomendada. Defiro seja a parte autora nomeada depositária fiel dos bens encontrados no imóvel, caso não os retire a parte ré, ou não sejam os bens levados ao Depósito Público, o que também defiro. Deixo de fixar caução, por tratar-se de infração contratual, nos termos do disposto no artigo 64 da Lei de Locação. P.I.” (grifei)**

Em suas razões recursais, os réus sustentaram que deve ser mantida a suspensão da desocupação imediata do imóvel, nos termos da decisão liminar proferida pelo Ministro Ricardo Lewandowski, nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ, que restabeleceu a eficácia do art. 1º da Lei Estadual nº 9.020/20. Salientaram que esta Colenda 25ª Câmara Cível entendeu cabível a suspensão ao julgar o agravo de instrumento interposto contra a liminar indeferida na presente ação.

No mérito, indicaram que seu débito perfaz o valor de R\$ 24.874,32, sob o argumento de que a autora incluiu, indevidamente, cobranças de natureza extraordinárias, como fundo de reserva, obras de coluna, indenização de hora extra e acréscimos sem discriminação. Apontaram a inclusão de fator de reajuste mensal e anual majorado. Alegaram que a multa contratual foi aplicada sobre valor indevido. Requereram a reforma da sentença para que os pedidos sejam julgados improcedentes e, subsidiariamente, que seja declarado o valor do débito de R\$ 24.874,32, determinando-se a suspensão do despejo (indexador 276).

Contrarrazões prestigiando a decisão, salientando que, em razão do contexto atual do calendário de vacinação e de reabertura de estabelecimentos comerciais, bem como ante a inexistência de miserabilidade dos réus, o entendimento firmado pelo STF não deve subsistir no caso concreto (indexador 296).

É o relatório.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Vigésima Quinta Câmara Cível



Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001  
Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

## VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Assiste parcial razão aos réus, ora apelantes.

Cinge-se a controvérsia em verificar se a sentença deve ser reformada para declarar o débito dos apelantes no valor de R\$ 24.874,32 e se o mandando de despejo deve ser suspenso em razão do que prevê o art. 1º da Lei Estadual nº 9.020/20, cuja eficácia foi mantida em decisão liminar proferida pelo Ministro Ricardo Lewandowski nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ.

No caso *sub judice*, mister destacar que a sentença não declarou o montante do débito dos apelantes, tão somente enfrentou os aduzidos excessos dos cálculos da autora, ora apelada, fixando os vetores para a liquidação do *quantum*, nos seguintes termos, *in litteris*:

**“Nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/91, as despesas extraordinárias não podem ser cobradas do locatário, sendo lícita a cobrança das despesas de condomínio que são consideradas ordinárias. Como regra geral, as despesas relacionadas a reformas estruturais são de responsabilidade do proprietário (art. 22, parágrafo único, Lei 8.245/91), assim como o fundo de reserva. Os custos com reparos a título de manutenção são de responsabilidade do locatário. Dessa forma, em fase de cumprimento de sentença, deve ser observada a fundamentação retro para cálculo do quantum debeat, com base nos meses inadimplidos. O fato de os Réus terem arcado com o pagamento de valores indevidos não pode ser considerado neste feito, eis que ausente pedido neste sentido (compensação ou restituição de valores). Quanto reajuste anual, o Réu afirma que houve erro no cálculo do índice de reajuste e, ainda, aplicação equivocada do índice, porém, não apresenta o valor que entende correto, tampouco informa especificadamente o que está errado. Apresenta, pois, argumento absolutamente genérico, que não merece ser considerado. A multa contratual pelo atraso no pagamento do aluguel está prevista em contrato (cláusula 3.2, fl. 36), no percentual de 10%. Dessa maneira, diante da realidade probatória contida nos autos, tendo a parte autora comprovado a relação contratual, a dívida e a**





**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**

**Origem:** 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

**inadimplência, deve prosperar o pedido trazido na demanda principal.” (grifei)**

Em suas razões recursais, os apelantes impugnaram a cobrança de fundo reserva e de obras de coluna, contudo observa-se, da supramencionada fundamentação, que o magistrado *a quo* já considerou a impossibilidade de repassar as despesas extraordinárias aos locatários, inexistindo interesse recursal neste ponto.

Quanto à indenização de hora extra, a sentença não merece reparo, por cuidar de despesa ordinária de condomínio, revelando-se lícita a cobrança, nos termos do art. 23, XII e § 1º, alínea “a” da Lei nº 8.245/91, *in verbis*:

“Art. 23. O locatário é obrigado a: (...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; (...)”

Ademais, a alegação de cobrança de acréscimos sem discriminação se mostra genérica, deixando os apelantes de informar em que ponto, nos cálculos trazidos pela apelada, se encontram.

De igual modo, como bem pontuou o magistrado *a quo*, os recorrentes não informaram os índices de reajuste que entendem ser aplicáveis à espécie, tampouco no que consiste o erro, razão pela qual não há como considerar que foram especificamente impugnados.

É forçoso concluir que o pedido de fixação do débito na quantia de R\$ 24.874,32 não prospera, sequer sendo baseado em cálculos que impugnam especificamente as cobranças da apelada.

Outrossim, os apelantes permanecem ocupando o imóvel e foram condenados ao pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios vincendos, restando impossível liquidar a dívida, merecendo prestígio os vetores fixados na sentença para sua liquidação.

Melhor razão assiste aos recorrentes, todavia, no que diz respeito à suspensão do mandado de despejo.



**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**  
**Origem:** 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

A questão já foi enfrentada por esta Colenda 25ª Câmara Cível no julgamento do agravo de instrumento nº 0071439-71.2020.8.19.0000, interposto contra a decisão que indeferiu a liminar de despejo nos presentes autos, cuja ementa se colaciona, *ex vi* (indexador 136):

“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 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



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Quinta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**

**Origem:** 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

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.” (0071439-71.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 28/01/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

Com efeito, a Lei Estadual nº 9.020/2020, em seu art. 1º, determinou a suspensão de todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública decorrente da pandemia da COVID-19, declarado no Decreto Estadual nº 46.973/2020, *in verbis*:

“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.**” (grifei)

Em que pese questionada sua constitucionalidade, o Ministro Ricardo Lewandowski, nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ, em decisão liminar, restabeleceu os efeitos da referida Lei, anteriormente suspensos em razão de decisão proferida, pelo Órgão Especial deste TJRJ, na Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000.

Destarte, em atenção às contrarrazões, ainda que se entenda pela mudança no contexto atual, tanto pelo calendário de vacinação, como pela reabertura de estabelecimentos comerciais, bem como tenha a apelada comprovado que ajuizou demanda anterior, no ano de 2019, que foi extinta, sem resolução do mérito, em razão da incompetência absoluta do Juizado Especial Cível, é imperioso o cumprimento do dispositivo legal e da decisão proferida pela Corte Suprema, mormente porque o presente feito foi proposto durante a pandemia da COVID-19.

Neste sentido:



Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001

Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital

“REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APELAÇÃO QUE NÃO É DOTADA DE EFEITO SUSPENSIVO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, QUE PRODUZ EFEITOS IMEDIATAMENTE APÓS A SUA PUBLICAÇÃO, EM VIRTUDE DO DISPOSTO NO ARTIGO 58, INCISO V, DA LEI Nº 8.245/90. RELEVÂNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. RISCO DE DANO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. LEI ESTADUAL Nº 9.020/20. **SUSPENSÃO DE ORDENS DE DESPEJO EM AÇÕES AJUIZADAS DURANTE A PANDEMIA. EMBORA A NORMA TENHA SIDO SUSPensa PELO EGRÉGIO ÓRGÃO ESPECIAL DESTA COLETA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL, SUA EFICÁCIA FOI RESTABELECIDADA PELO EXCELSO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, NA RECLAMAÇÃO CONSTITUCIONAL Nº 45.319, EM DECISÃO PROFERIDA PELO EMINENTE MINISTRO RICARDO LEWANDOWSKI. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. EFEITO SUSPENSIVO QUE SE CONCEDE.**” (0006839-07.2021.8.19.0000 - REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELACAO - Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 11/02/2021 - OITAVA CÂMARA CÍVEL) (grifei)

Repise-se, todavia, que, sendo os apelantes confessadamente devedores, a ocupação do imóvel, nos termos da sentença, enseja a cobrança de encargos locatícios até sua efetiva desocupação, porquanto a suspensão, nos termos da Lei, se refere, apenas, ao cumprimento do mandado de desalijo forçado.

Deste modo, embora irretocável o *decisum* vergastado, determina-se, caso descumprida a desocupação voluntária, a suspensão da ordem de despejo forçado durante a vigência da Lei Estadual nº 9.020/2020, observando-se, ainda, eventual nova decisão a ser proferida pelo STF nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ, e pelo Órgão Especial deste TJERJ na Representação de Inconstitucionalidade no 0079151-15.2020.8.19.0000.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Quinta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001**

**Origem: 19ª Vara Cível da Comarca da Capital**

Isto posto, **voto no sentido de CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para determinar a suspensão da ordem de despejo forçado durante a vigência da Lei Estadual nº 9.020/2020, observando-se, ainda, eventual nova decisão a ser proferida pelo STF nos autos da Reclamação nº 45.319/RJ, e pelo Órgão Especial deste TJERJ na Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000**

Rio de Janeiro, na data da sessão eletrônica.

Desembargadora **MARIANNA FUX**  
Relatora