



APELAÇÃO CÍVEL – PROCESSO Nº 0065729-05.2010.8.19.0038

APELANTE: ----- REP/P/CURADORIA ESPECIAL

APELADO: -----

RELATOR: DES. CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE DETERMINA A RESCISÃO CONTRATUAL E CONDENA OS DEMANDADOS AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS ATÉ O JULGADO. IRRESIGNAÇÃO DO PRIMEIRO RÉU. ALEGAÇÃO DE EXCESSO NA EXECUÇÃO. MERA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL QUE NÃO ENSEJA O ENCERRAMENTO DO PACTO LOCATÍCIO. SEGUNDA LOCATÁRIA QUE PERMANECEU RESIDINDO NO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE IMISSÃO NA POSSE PELO LOCADOR EM MOMENTO ANTERIOR. CITAÇÃO POR EDITAL. ATUAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA NA FUNÇÃO DE CURADOR ESPECIAL (ART. 72, INCISO II, CPC) QUE NÃO AFASTA A CONDENAÇÃO DO RÉU NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos esta Apelação Cível, processo n.º 006572905.2010.8.19.0038, em que são partes as acima indicadas.

Secretaria da 14ª Câmara de Direito Privado

Endereço: Rua Dom Manuel, s/nº, sala 435, Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090

Telefone: +55 21 31336009/31336299 - 09cciv@tjrj.jus.br





MT

CARLOS AZEREDO DE ARAUJO:7578 Assinado em 14/02/2023 18:46:06 Local: GAB. DES

CARLOS AZEREDO DE ARAUJO

ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que integram a Décima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso.

RELATÓRIO

Na forma do artigo 92, §4º, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, adota-se o relatório do Juízo sentenciante, assim redigido:

“-----, ajuizou a presente ação em face de ----- E -----, na qual narra que a Autora locou para os réus, através de contrato escrito de locação residencial, o imóvel localizado a Rua Presidente Sodré n° 37, casa 01, Nova Iguaçu, RJ, pelo prazo de 12 (doze) meses, com término no dia 26/11/2008, e que desde setembro de 2009 os réus passaram a inadimplir, razão pela qual pede o despejo com cobrança do débito de alugueis e encargos da locação, conforme inicial de lis. 02/06.

Certidão à fls. 44 informando que o 1º réu não reside no imóvel.

Editais de citação do 1º réu as fls. 99/100.

Contestação do 1º réu, pela Defensoria Pública, as fls. 108/109.

Certidão as lis. 123 informando que a 2ª ré foi citada e não ofereceu contestação”.

O dispositivo do julgado está vazado nos seguintes termos:

“Isto posto, Impõe-se JULGAR PROCEDENTE o rol de pedidos da inicial, para

MT





determinar rescisão contratual e, por consequência, decreto o despejo da parte ré do imóvel objeto

2

da presente, condenando-se a parte ré ao pagamento em favor da autora dos alugueis e encargos da locação em aberto até a presente data, conforme a fundamentação supra.

Condena-se a parte ré no ônus da sucumbência, arbitrando-se a verba honorária em dez por cento (10%) do valor da condenação.

Publique-se, registre-se e intimem-se as partes e seus procuradores, inclusive para efeitos do artigo 523, § 1º do NCPC.

(...)”. (IE 142).

Os aclaratórios opostos pelo primeiro Réu foram rejeitados na decisão do IE 151.

No arrazoado de apelação tempestiva e isenta de preparo (certidão no IE 161), o Demandado ----, por Curador Especial, sustenta, em resumo, que: **a)** já havia desocupado o imóvel desde 27/02/2012, pelo que seria “(...) *incorreto determinar a desocupação do bem, e condenar o Réu ao pagamento dos aluguéis e demais encargos até a desocupação*”; **b)** “*não poderia o Juízo a quo ter fixado a data para pagamento dos aluguéis com base na data da desocupação, pois tinha o magistrado ciência de que o Réu não ocupava mais o bem, assim como deixa claro que o Primeiro Réu não reside no imóvel*”; **c)** a condenação da Defensoria Pública, no exercício de Curadoria Especial, seria indevida.

Requeru o conhecimento e provimento do recurso visando a reforma do





decisum para anular a sentença, a fim de que seja expedido mandado de verificação do imóvel ou, subsidiariamente, seja afastada a sua condenação aos ônus sucumbenciais.

As contrarrazões tempestivas no sentido da manutenção do julgado recorrido foram apresentadas (IE 167 e certidão – IE 173).

3

É o relatório.

VOTO

Conheço do apelo, pois estão presentes os requisitos para sua admissibilidade.

Evidenciada a dívida, a sentença determinou a rescisão contratual e o pagamento dos aluguéis e encargos da locação pela parte Ré.

Insurge-se o primeiro Réu quanto ao alegado excesso na condenação, pois teria desocupado o imóvel em momento anterior ao julgado.

Da análise do feito, verifica-se que a citação do Sr. ----- restou frustrada, tendo o OJA responsável pelo cumprimento da diligência (em 27/02/2012) registrado que, segundo informações prestadas pela outra Demandada, o mesmo teria se mudado para local desconhecido (IE 48, fl. 44).





Contudo, o locatário é responsável pelas obrigações contratuais até a efetiva imissão do locador na posse do imóvel, de sorte que a mera desocupação não ilide a responsabilidade pelo adimplemento.

Logo, não comprovada a entrega das chaves ou a notificação quanto à desocupação, não restou caracterizada a rescisão do pacto locatício.

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte de Justiça:

4

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA COM RELAÇÃO AO REQUERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. JUIZ QUE É O DESTINATÁRIO DA PROVA. ARTIGO 370 DO CPC. INUTILIDADE DA PROVA ORAL PRETENDIDA PELO APELANTE. COMPROVANTE DE ENTREGA DE CHAVES JUNTADO AOS AUTOS NO QUAL NÃO CONSTA QUAISQUER RESSALVAS OU DISCORDÂNCIA DO LOCATÁRIO. **ABANDONO DO IMÓVEL QUE NÃO DESONERA O LOCATÁRIO DE SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS, NÃO SENDO SUFICIENTE PARA ROMPER O VÍNCULO CONTRATUAL.***

DESCABIDA A PRETENSÃO DE REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA PREVISTA CONTRATUALMENTE NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DO DÉBITO CORRIGIDO PARA O PERCENTUAL DE 2% (DOIS POR CENTO). NOS TERMOS DO VERBETE SUMULAR Nº 61 DESTA CORTE, "É





VÁLIDA, E NÃO ABUSIVA, A CLÁUSULA INSERIDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, QUE COMINA MULTA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE 10% SOBRE O DÉBITO LOCATIVO, NÃO SE APLICANDO A REDUÇÃO PARA 2%, PREVISTA NA LEI Nº. 8078/90." SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA. APELO DESPROVIDO.

(Apelação Cível nº 0000892-31.2016.8.19.0037 – Rel. Des(a). CLÁUDIO DE MELLO TAVARES – 15ª Câmara Cível – Julgamento: 09/11/2021). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança de alugueres e respectivos encargos. Sentença de procedência. Irresignação das rés. Nos termos da jurisprudência do

5

*Superior Tribunal de Justiça, no contrato de fiança adjeto à relação locatícia, ao menos na hipótese em que o fiador renuncia ao benefício de ordem e se obriga a responder solidariamente pelo adimplemento das obrigações assumidas pelo devedor principal até a efetiva entrega das chaves, a execução da garantia não está condicionada à prévia cientificação do garantidor. Credor que atuou consoante seu dever de mitigar o próprio prejuízo, considerando o intervalo de oito meses entre os dois períodos de alugueres não pagos. Incidência do enunciado nº 134 da súmula de jurisprudência desta Corte Estadual, pois, nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se assim anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei. **Excesso na execução não configurado, porquanto a locatária deixou de formalizar a***





entrega das chaves como seria de rigor, não se desonerando dos alugueres e encargos não pagos, a caracterizar abandono do imóvel, na inteligência do artigo 66 da Lei nº 8.245/1991, que confere ao locador a possibilidade de se imitir na posse do bem, o que se efetivou em 12/9/2017. Honorários advocatícios contratuais lançados na planilha acostada à inicial que não configura bis in idem face à verba honorária sucumbencial. Precedentes. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(Apelação Cível nº 0054941-64.2015.8.19.0002 – Rel. Des(a). PATRÍCIA RIBEIRO SERRA VIEIRA – 10ª Câmara Cível – Julgamento: 02/06/2021).
(Grifei).

Ressalte-se, também, que a outra locatária (Sra. -----) foi devidamente citada no endereço do bem (IE 48, fl. 46) e não há notícia nos autos de

6

que tenha deixado de lá residir, pelo que se mostrava inviável, em momento anterior, a imissão da posse pela locadora.

Por fim, é certo que a atuação da Defensoria Pública na função de Curador Especial do Réu citado por edital (art. 72, inciso II, do CPC), não enseja o afastamento da condenação do Demandado ao pagamento dos ônus sucumbenciais, decorrente do princípio da causalidade. A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO POR EDITAL. RÉUS REVÉIS. NOMEAÇÃO DE CURADOR ESPECIAL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. CONDENAÇÃO DA PARTE RÉ NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ATUAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA, NA FUNÇÃO DE CURADOR ESPECIAL DO RÉU REVEL, QUE ADVÉM DA OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA



AMPLA DEFESA, NÃO ENSEJANDO, CONTUDO, A CONCESSÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA, SENDO AS DESPESAS PROCESSUAIS CUSTEADAS AO FINAL PELO VENCIDO, NA FORMA DO ART. 91 DO CPC. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE IMPÕE ÀQUELE QUE DEU CAUSA À DEMANDA O PAGAMENTO DAS CUSTAS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, NÃO SENDO DEMONSTRADO NOS AUTOS QUE OS RÉUS FIZESSEM JUS AO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA COMO PLEITEIA A CURADORIA ESPECIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(Apelação Cível nº 0004610-53.2004.8.19.0038 – Rel. Des(a). MARCIA FERREIRA ALVARENGA – 17ª Câmara Cível – Julgamento: 08/06/2021).

(Grifei).

7

Ante o exposto, **dirijo meu voto no sentido do conhecimento e não provimento ao recurso**, mantendo a sentença recorrida em todos os seus termos, exceto quanto aos honorários sucumbenciais que majoro para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, tendo em vista o disposto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Carlos Azeredo de Araújo
Desembargador Relator





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
14ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL – PROCESSO N.º
0065729-05.2010.9.19.0038



8

Secretaria da 14ª Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, s/nº, sala 435, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Telefone: +55 21 31336009/31336299 - 09cciv@tjrj.jus.br

MT

Página de 8

