MARCELO ANTUNES CARDOSO:23926 Certificado em 18/12/2018 20:30:07 Local: TJERJ

tendo demonstrado que as obras realizadas são irregulares e - ao que parece - foram feitas à revelia do proprietário, bem como avaliadas as obras realizadas, parece-me que não há mais motivo para, à luz da legislação em vigor, impedir a retomada do bem. Consignou o expert que ´Não há, nos Autos, documentos comprobatórios de nenhum licenciamento, das referidas obras.´ e que ´(...) Não há, nos Autos, documentos comprobatórios da existência de profissional responsável pelas referidas obras.´, bem como de que ´Não há ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, Memórias de Cálculo, Ensaios, Relatórios de Sondagem, Plano de Gerenciamento de Resíduos, Movimentação de Aterro, e todos mais documentos que caracterizam obras civis.´ (respostas aos primeiro, segundo e terceiros quesitos do autor, à fl.742). De um lado, portanto, a razão do indeferimento da liminar deixa de existir, porque a perícia já foi realizada, e de outro, há indícios suficientes ante à conclusão da prova técnica, no sentido de que foram feitas apenas obras irregulares e sem o consentimento do titular do domínio. Presentes, portanto, os requisitos da lei de regência, motivo porque concedo a liminar para que o imóvel seja desocupado em 15 (quinze) dias, sob pena de desalijo compulsório. Intime-se. Digam os litigantes, em 05 (cinco) dias, se desejam a produção de mais alguma prova, valendo o silêncio como negativa e pedido de julgamento da lide no estado. Publique-se. Sustenta a recorrente, em síntese, que o Agravado locou terreno encravado, contíguo ao Motel Nobre, na Estrada Washington Luiz, em Duque de Caxias, para que o Agravante explorasse estacionamento de veículos que servisse ao Feirão de Modas vizinho ao Motel, por onde foi realizado o acesso ao dito estacionamento; que não há dúvidas de que Agravado sempre teve total conhecimento que o terreno seria destinado à exploração de estacionamento; que, para utilização do espaço como estacionamento, o Agravante foi obrigado a realizar inúmeras obras necessárias, que foram confirmadas pelo laudo pericial e pelo assistente técnico do Agravado; que em decisão anterior a douta juíza titular à época indeferiu a liminar de desocupação exatamente para que fosse realizada perícia para determinar o valor, a natureza, e o vulto das benfeitorias realizadas pelo Agravante, onde ficou então estabelecido que as obras eram necessárias ao funcionamento de um estacionamento, sendo seu custo estimado em R$230.141,00 (duzentos e trinta mil cento e quarenta e um reais); que, ainda durante as ponderações acerca do laudo pericial, atropelando a marcha processual, o juízo de piso exarou decisão concedendo a liminar de despejo e, como um relâmpago, num período de 08 (oito) dias, foi determinada a complementação das custas e expedido o mandado de intimação para desocupação em 15 dias, sob pena de desalijo compulsório, tudo isso na véspera do recesso de natalino e sem chance de manifestação da Agravante; que foi decidido o pedido do Agravado sem que fosse dado ao Agravante a oportunidade de se manifestar sobre a petição, o que vai de encontro ao disposto no artigo 10 do Código de Processo Civil e, por si só, justifica o provimento do recurso, eis que violou às escâncaras o direito à ampla defesa e contraditório do ora recorrente; que mesmo que o Agravado não tivesse autorizado as benfeitorias, o artigo 35 da Lei 8.245/91 garante o direito de retenção até que o locatário seja indenizado pelas benfeitorias (ainda que não autorizadas), ficando claro que a decisão que concedeu a liminar é, data máxima vênia, teratológica; que, a toda evidência, a presente demanda funciona como pano de fundo à verdadeira pretensão do locador, que é retomar o imóvel para passar ele próprio a explorar o estacionamento, sem que para isso gaste um tostão, aproveitando-se de todas as benfeitorias implementadas pelo locatário, o que antes era impossível em razão do charco que cobria todo o terreno. Não cabe, neste momento processual, apreciar o mérito da demanda, mas, tão somente, observar se presentes os elementos autorizadores do efeito suspensivo requerido. Em cognição sumária, constata-se que a fundamentação acostada demonstra a presença do periculum in mora, por se tratar de decisão que determinada o despejo. De fato, existe iminência de danos que justificam suspender o cumprimento da decisão a quo até a análise do mérito recursal. Assim, DEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO REQUERIDO. Nos termos do artigo 1.019 do CPC: OFICIE-SE AO JUIZ para ciência do decidido, bem como para que preste informações, inclusive sobre eventual exercício de juízo de retratação; INTIME-SE O AGRAVADO para oferecimento de contrarrazões. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2018. Cezar Augusto Rodrigues Costa Desembargador Relator TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO OITAVA CÂMARA CÍVEL 2/2 AG 0071241-05.2018.8.19.0000 8ª CC FMGG

005. APELAÇÃO 0032268-04.2016.8.19.0209 Assunto: Despejo Por Infração Contratual / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações / DIREITO CIVIL Origem: BARRA DA TIJUCA REGIONAL 1 VARA CIVEL Ação: 0032268-04.2016.8.19.0209 Protocolo: 3204/2018.00688370 - APELANTE: SÓ A RIGOR BARRA ALUGUEL DE ROUPAS LTDA ADVOGADO: CARLOS AFFONSO LEONY NETO OAB/RJ-122760 APELADO: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING ADVOGADO: RODOLFO RIPPER FERNANDES OAB/RJ-121045 **Relator: DES. AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR** DECISÃO: APELAÇÃO CÍVEL Nº 0032268-04.2016.8.19.0209 APELANTE: SÓ A RIGOR BARRA ALUGUEL DE ROUPAS LTDA APELADO: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING RELATOR: DES. AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR DECISÃO 1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, nos autos de ação de despejo por falta de pagamento, nos seguintes termos: "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING, devidamente qualificado na inicial, propõe ação de despejo em face de SÓ A RIGOR BARRA ALUGUEL DE ROUPAS LTDA, igualmente qualificada, alegando, em síntese, que a Ré é locatária da loja 2059, em razão de contratos firmados, em 24.9.2013, pelo prazo de sessenta meses e está em mora com suas obrigações locatícias, no período de setembro de 2014 a agosto de 2016, perfazendo o montante de R$ 758.948,16 (setecentos e cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos). Requer, portanto, a rescisão do contrato, com o consequente despejo do imóvel e a condenação da Ré ao pagamento dos ônus da sucumbência. Junta os documentos de fls. 7/148. Ata de audiência de conciliação (CPC/15, artigo 334) às fls. 173. Contestação às fls. 186/208, com preliminar de impugnação ao valor da causa, alegando, em síntese, que, em meados de 2014, o shopping, por meio de demanda do locador, apresentou projeto que incluiria a construção de novas salas de cinema, restaurantes e uma área para lojas intituladas VIP, motivo por que fora convencida e encorajada a migrar para uma loja maior, assumindo, conta e risco, todos os valores referentes à modificação estrutural para o exercício mercantil do seu negócio, restando acertado entre a partes que, como medida compensatória parcial, gratuitamente, gozaria de divulgação da mudança de ponto, tendo sido, ainda, realizado um mútuo, que deu ensejo à emissão de 23 notas promissórias, no valor de R$ 10.416,67 (dez mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos). Informa, no entanto, que o projeto só veio a se efetivar em fevereiro de 2015, uma ano e meio após a estimativa e planejamento apontados, o que somado a um baixo consumo, agravado pela crise econômica, fizeram com que só conseguisse honrar com seus compromissos, até o mês de novembro de 2015, que giravam em torno de R$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). Sustenta que tentou, por meio de diversas reuniões, negociar o valor, até que, em 27.5.2016, fora aceita uma novação, cujo valor total seria de R$ 385.623,46 (trezentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e vinte e três reais e quarenta e seis centavos), não cumprida pelo Autor. Requer, em sede de reconvenção, seja o Autor determinado a honrar o pacto firmado no e-mail data de 27.5.2016, especialmente no que diz respeito à isenção de encargos, multa, juros, entre outros, e, ainda, que reconheça a impossibilidade jurídica do pedido de satisfação de crédito decorrente de 23 notas promissórias, por via de ação de despejo. Pede a gratuidade da Justiça. Junta os documentos de fls. 209/232. Indeferida a gratuidade da Justiça às fls. 235, sobreveio a oposição de embargos de declaração às fls. 244/246, rejeitados às fls. 249, com novos embargos de declaração às fls. 266/270, rejeitados às fls. 273. Réplica às fls. 255/261. Instadas as partes a especificar provas as provas necessárias à instrução do feito, pelo Autor foi manifestado o desinteresse na produção de outras provas (fls. 282), silente a Ré (fls. 287). Manifestação da Ré, requerendo a produção de prova pericial, documental superveniente e oral (fls. 291/292). Cópia da decisão