



**APELAÇÃO Nº 0041992-24.2019.8.19.0210**

**APELANTE: MAX MILLER BARRETO VIANNA**

**APELADO: JOSÉ FELIX FERREIRA**

**RELATORA: DES. ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DO PEDIDO DE DESPEJO. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE REAPRECIA MATÉRIA JÁ EXTINTA. IMPROPRIEDADE. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato de locação, decretar o despejo e condenar o réu ao pagamento dos encargos locatícios e honorários advocatícios, apesar de anterior decisão ter extinguido o pedido de despejo em razão da desocupação voluntária do imóvel.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se deve ser mantido o decreto de despejo diante da perda superveniente do objeto em razão da prévia desocupação do imóvel e de decisão anterior que já havia extinguido esse pedido; (ii) estabelecer se é cabível a suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais em razão do deferimento da gratuidade de justiça.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A desocupação voluntária do imóvel pelo réu, com devolução das chaves, implica perda superveniente do objeto do pedido de despejo, tornando desnecessária a tutela jurisdicional quanto a esse ponto.

4. A decisão anterior que extinguiu o pedido de despejo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, retira tal pretensão do objeto litigioso, impedindo sua reapreciação na sentença.

5. A sentença incorre em impropriedade ao julgar novamente pedido já extinto, violando a lógica processual e a estabilização das decisões no curso do processo.

6. O provimento jurisdicional deve guardar correspondência com a realidade fática existente ao tempo de sua prolação, sendo inútil o decreto de despejo quando o imóvel já foi desocupado.

7. O deferimento da gratuidade de justiça impõe a suspensão da exigibilidade das custas processuais e honorários advocatícios, conforme art. 98, § 3º, do CPC.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

5. Recurso provido.

*Tese de julgamento:*

1. A desocupação voluntária do imóvel e a devolução das chaves acarretam a perda superveniente do objeto do pedido de despejo.

2. É vedada a reapreciação, na sentença, de pedido já anteriormente extinto sem resolução do mérito no curso do processo.

3. A concessão da gratuidade de justiça suspende a exigibilidade das verbas sucumbenciais, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

### **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0041992-24.2019.8.19.0210**, em que figura como apelante **MAX MILLER BARRETO VIANNA** e como apelado **JOSÉ FELIX FERREIRA**.

**ACORDAM** os Desembargadores que integram a **Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.



### **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação interposta pelo réu, contra sentença proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada por José Felix Ferreira em face de Max Miller Barreto Vianna, que julgou procedente o pedido, rescindindo o contrato de locação, decretando o despejo, condenando ao pagamento dos encargos locatícios e honorários advocatícios, nos seguintes termos (indexador 304):

*“Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis movida por JOSÉ FELIX FERREIRA em face de MAX MILLER BARRETO VIANNA. Alega a parte autora que é proprietária do imóvel residencial que se encontra alugado ao réu por força de contrato de locação verbal. Aduz que o réu está inadimplente com os alugueres. Requer a condenação ao pagamento dos alugueres vencidos, vincendos e os encargos, a rescisão contratual e a desocupação do imóvel. Junta documentos. Decisão em fls. 171 que deferiu a gratuidade de justiça. Decisão parcial sem resolução do mérito em fls. 188 que extinguiu o feito sem resolução do mérito por perda superveniente do objeto em relação ao pedido de desocupação do imóvel. O réu se manifestou em fls. 258 apresentando proposta de acordo. Autor em fls. 270 realizou contraproposta. Réu em fls. 290 não aceitou a contraproposta. Questões periféricas a seguir. É o relatório. Passo a decidir. A pretensão deve ser julgada no estado, uma vez que são suficientes as provas acostadas aos autos para a formação do convencimento do Juízo, amoldando-se a hipótese ao previsto no art. 355, I, CPC. É dever da parte juntar todos os documentos destinados a provar suas alegações com a inicial ou com a contestação, na forma do art. 434, CPC. Regularmente intimadas, as partes não apresentaram outras provas para além das que já constam nos autos, o que confirma que o feito está apto a julgamento. No mérito, a relação de direito material e processual existente entre as partes é regida pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, subsidiariamente o CC/02,*

**APELAÇÃO Nº 0041992-24.2019.8.19.0210**

*tendo como principais premissas os prazos e as espécies de locação. Além disso, leva em consideração os seguintes princípios: a) princípio da função social do contrato; b) princípio da boa-fé objetiva; c) princípio da equivalência material do contrato. Sobre o ônus da prova, deve ser aplicada a regra estática prevista no artigo 373, incisos I e II do CPC. O ônus da prova incumbe: I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito; II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. No caso concreto, a ação de despejo se fundamenta no artigo 59, §1º, inciso IX, CC; 62, inciso I, CC; 9, III, da Lei de Locações. Assim, a lei autoriza a retomada do imóvel em caso de inadimplemento, bem como a cobrança conjunta dos alugueres não quitados. Provado o vínculo entre as partes, sendo certo que o próprio réu confessa estar em débito ao longo da instrução. Além disso, não impugnou especificamente os fatos alegados pelo autor, logo não restam dúvidas quanto a sua inadimplência. Ressalta-se que a parte autora apresenta a notificação extrajudicial acostada em fls. 156/157 e planilha do débito em fls. 168, devendo incidir o previsto no artigo 411, III, do CPC. Portanto, deve ser acolhida a pretensão autoral diante do total preenchimento dos elementos do art. 373, I, CPC. Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos autorais na forma do art. 487, I, CPC para: I - RESCINDIR o contrato de locação entre as partes e DECRETAR o despejo da parte ré, devendo esta desocupar voluntariamente o imóvel indicado na inicial no prazo de 15 dias a contar da intimação da presente; II - Não havendo desocupação voluntária, fica a parte ré ciente de que será efetuado o despejo, se necessário, com emprego de força policial, inclusive arrombamento, ficando desde já a serventia autorizada a expedir mandado com estas determinações; III - Havendo dificuldades de agendamento de depósito público, fica desde já a parte autora e/ou seu patrono autorizados a exercerem a função de depositários; IV - Nesta hipótese, preferencialmente no mesmo ato, intime-se a parte ré para que proceda à retirada das coisas depositadas no prazo máximo de sessenta dias, sob pena de serem declaradas abandonadas; II - CONDENAR o réu ao pagamento das despesas e demais encargos*

**APELAÇÃO Nº 0041992-24.2019.8.19.0210**

*pendentes relacionados com o contrato de locação descrito no primeiro capítulo, sendo a obrigação devidamente liquidada na ocasião da execução, nos termos do art. 509, §1º, CPC. Condeno ainda o réu ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que arbitro em 10% da condenação. PRI. Transitada em julgado e nada mais sendo requerido, dê-se baixa e archive-se.”*

Em suas razões, o réu sustenta que a sentença merece reforma, pois o item I do dispositivo rediscute matéria já decidida, uma vez que, anteriormente, o Juízo havia julgado extinto o pedido de despejo sem análise do mérito, em razão da entrega das chaves do imóvel antes do início da relação processual. Pleiteia, assim, a exclusão deste item da sentença, bem como seja deferido o benefício da gratuidade de justiça e determinada a suspensão da condenação ao pagamento das custas e honorários (indexador 366).

Contrarrazões no indexador 376 prestigiando a sentença.

Decisão deferindo a gratuidade de justiça (indexador 433).

É o relatório.

**VOTO**

O recurso é tempestivo e estão presentes os demais requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de sorte que merece ser conhecido.

A controvérsia recursal cinge-se, essencialmente, a dois pontos: (i) a manutenção do decreto de despejo, diante da alegação de perda superveniente do objeto em razão da prévia desocupação do imóvel; e (ii) a consequente suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais, diante do deferimento da gratuidade de justiça.



Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada em 2019, na qual o autor, alegando inadimplência do réu em contrato de locação verbal, requereu a rescisão contratual, a desocupação do imóvel e a condenação ao pagamento dos valores devidos.

A sentença reconheceu a existência de relação locatícia entre as partes, a inadimplência da parte ré e a ausência de impugnação específica aos fatos narrados na inicial, julgando procedentes os pedidos, para determinar a rescisão do contrato de locação, decretar o despejo, e condenar o réu ao pagamento dos encargos locatícios e honorários advocatícios.

No que tange ao despejo, assiste razão à parte recorrente.

O apelante sustenta que a sentença manteve dispositivo relativo ao despejo, apesar de já ter havido decisão anterior extinguindo esse pedido em razão da desocupação voluntária do imóvel, o que, segundo alega, configuraria julgamento de matéria já decidida e perda superveniente do objeto.

A tutela jurisdicional nesse ponto torna-se desnecessária, uma vez que a obrigação de desocupação do imóvel já teria sido cumprida de forma voluntária, sendo certo que o provimento jurisdicional deve sempre guardar correspondência com a realidade fática existente à época de sua prolação. Vejamos.

Conforme se extrai dos autos, o próprio autor informou que, em 15.03.2020, o réu deixou o imóvel, retirando todas as suas coisas e devolvendo as chaves (indexador 185), circunstância que implicou a perda superveniente do objeto quanto ao pedido de despejo.

Posteriormente, o juízo de origem proferiu a decisão do indexador 188, reconhecendo expressamente que, antes mesmo da formação da relação processual, houve a entrega das chaves do imóvel pelo réu, razão pela qual o pedido de despejo perdeu seu objeto, sendo extinto sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Na mesma decisão, foi determinada a regularização do feito para que prosseguisse exclusivamente quanto ao pedido de cobrança dos aluguéis e encargos locatícios.

Dessa forma, verifica-se que a sentença recorrida incorreu em manifesta impropriedade ao novamente apreciar e julgar procedente o pedido de despejo, decretando a desocupação do imóvel, não obstante já houvesse pronunciamento judicial anterior extinguindo tal pretensão. Tal circunstância configura violação à lógica processual e à estabilização das decisões no curso do feito, uma vez que o pedido de despejo já havia sido definitivamente afastado da lide, remanescendo apenas a pretensão de cobrança.

Ademais, ainda que assim não fosse, a própria realidade fática — reconhecida judicialmente — evidencia a ausência de utilidade do provimento de despejo, tendo em vista a prévia desocupação do imóvel.

Dessa forma, impõe-se a reforma da sentença para excluir o comando de despejo, mantendo-se hígidos os demais capítulos decisórios, notadamente a rescisão contratual e a condenação ao pagamento dos encargos locatícios.

No tocante à suspensão da exigibilidade das custas processuais e honorários advocatícios, também assiste razão ao recorrente, tendo em vista que o benefício da gratuidade de justiça foi concedido por esta Relatora em decisão do indexador 433, razão pela qual deve ser observada a suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.



**APELAÇÃO Nº 0041992-24.2019.8.19.0210**

Por todo o exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso, reformando em parte a sentença para: (i) excluir da sentença o capítulo que decretou o despejo do imóvel; e (ii) determinar a suspensão da exigibilidade das custas processuais e honorários advocatícios, em razão da gratuidade de justiça já deferida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

**ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY**  
**Desembargadora Relatora**