



Número: **0802555-42.2018.8.14.0201**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **10/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 84.000,00**

Processo referência: **0802555-42.2018.8.14.0201**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
J P PANTOJA DE MORAIS - ME (APELANTE)	FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)
ALLAN RENATO DA SILVA (APELANTE)	
JULIANA PEREIRA PANTOJA DE MORAIS (APELANTE)	FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)
ADLA CHARONE BITAR (APELADO)	PEDRO TEIXEIRA DALLAGNOL (ADVOGADO) LUIS FERNANDO ALVES FRANCA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5516881	28/06/2021 15:28	Acórdão	Acórdão
5308130	28/06/2021 15:28	Relatório	Relatório
5308131	28/06/2021 15:28	Voto do Magistrado	Voto
5308128	28/06/2021 15:28	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802555-42.2018.8.14.0201

APELANTE: J P PANTOJA DE MORAIS - ME, ALLAN RENATO DA SILVA, JULIANA PEREIRA PANTOJA DE MORAIS

APELADO: ADLA CHARONE BITAR

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0802555-42.2018.8.14.0201

APELANTE: J P PANTOJA DE MORAIS – ME; ALLAN RENATO DA SILVA e JULIANA PEREIRA PANTOJA DE MORAIS

APELADO: ADLA CHARONE BITAR

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. DESCOUPAÇÃO DO IMÓVEL ANTERIOR À PANDEMIA. APLICAÇÃO DO DECRETO LEGISLATIVO Nº 6/2020 INCABÍVEL.

1. A ação foi proposta em julho de 2018 para cobrança de débitos do mesmo ano, conforme relatado na petição inicial e com fulcro no Contrato firmado entre as partes em 30/12/2017. Prejudicial de prescrição rejeitada;

2. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos enseja o



desfazimento da locação, cabendo ação de despejo, a teor do art. 5º da Lei nº 8.245/91;

3. A lide remonta época bem anterior à pandemia da Covid-19 e o Decreto Legislativo nº 6/2020 reconhece o estado de calamidade pública para os estritos fins do art. 65, da LC nº 101/2000;

4. Recurso conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por **J P PANTOJA DE MORAIS – ME E OUTROS (ID 3964489)** contra sentença (ID 3964489) prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Icoaraci, nos presentes autos de Ação de Despejo ajuizada pela ora apelada, **ADLA CHARONE BITAR**, julgando procedente o pedido inicial, para decretar o despejo da Ré JP Pantoja de Moraes-ME, condenando a requerida a pagar à autora os valores dos aluguéis vencidos e não pagos, até o efetivo despejo (11/09/2018), acrescidos de correção monetária pelo INPC (IBGE) e juros de mora de 1,0% ao mês (Art. 406, CC c/c Art. 161, §1º, CTN), com termo inicial a partir da data do vencimento da prestação até a data do efetivo pagamento (Art. 397, CC). Ainda, com fundamento nos arts. 9º e 64 da Lei nº. 8.245/1991, deferiu a execução provisória do despejo, sem o pagamento de caução, devendo o autor juntar planilha atualizada do débito para início da fase executória. Condenou, por fim, a ré no pagamento das despesas e custas processuais, bem ainda no pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no Art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil

Em suas razões recursais, a apelante requer o benefício da justiça gratuita. Alega que: a) a cobrança dos aluguéis vencidos há mais de 3 (três) anos é ilegal; b) os efeitos da pandemia sobre as relações jurídicas devem ser analisados pelo Poder Judiciário, diante de fato superveniente e de força maior, considerando o decreto pelo Governo Federal de Estado de Calamidade Pública, por meio do Decreto Legislativo nº 6, de 2020.



Requer o conhecimento e provimento do Recurso de Apelação, a fim de reformar a sentença, julgando improcedente o pedido deduzido na exordial, pedindo-se ainda os benefícios da justiça gratuita, a inversão do ônus de sucumbência e a imediata suspensão dos efeitos da execução das taxas em aberto, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia de covid-19 no país.

Certificada a tempestividade do recurso (ID 3964491 - Pág. 1).

Contrarrazões, em que a apelada alega a deserção do recurso refutando a gratuidade de justiça requerida pela apelante, pugna pelo desprovimento do recurso, sustentando que os aluguéis cobrados não remontam mais de três anos, bem como que a cobrança é anterior à pandemia (ID 3964495).

Deferi o pedido de justiça gratuita e recebi o recurso apenas no efeito devolutivo (ID 4099699 - Pág. 1).

É o relatório.

VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise da matéria devolvida.

Trata-se de recurso de apelação contra sentença que julga procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

Versa a demanda de Ação de Despejo por falta de pagamento, a qual foi instruída e processada nos termos da Lei nº. 8.245/1991 e demais legislações processuais vigentes e atinentes à demanda, Constam dos autos elementos suficientes para julgamento, uma vez que a petição do autor apenas reitera seu pedido de total procedência da ação e a requerida é revel.

Verifica-se, pela documentação juntada aos autos que, das hipóteses previstas no Artigo 47 da Lei 8245/92, a prevista no inciso I c/c Artigo 9º, III, é a que a requerente se vale, qual seja o inadimplemento do réu, para pedir o seu despejo.

No caso dos autos, a autora comprova a inadimplência da requerida desde Abril de 2018 até ter desocupado o imóvel com o deferimento de liminar de despejo, como já dito anteriormente.



Desse modo, vê-se que a requerido não consegue provar o pagamento dos aluguéis do período cobrado pelo autor com o fim de desconstituir o direito alegado na inicial, até mesmo porque sequer apresentou defesa por escrito.

Nesse sentido é o entendimento Jurisprudencial:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE NA ORIGEM. REVELIA DECRETADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I Trata-se de apelação manejada por Lúcia Lima em face de sentença de folhas 64/65 proferida pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE que julgou procedente a Ação de Despejo e Cobrança de alugueis atrasados movida por Imobiliária Antonio Pita Ltda em desfavor da apelante. No vertente caso a ré foi considerada revel por não ter apresentado contestação apesar de citada e intimada. II Estabelece o artigo 344 do Código de Processo Civil que "se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor". No caso dos autos, conforme explicitado anteriormente, a ré foi devidamente citada e cientificada sobre a audiência Assinado eletronicamente por: SERGIO RICARDO LIMA DA COSTA - 02/08/2020 16:02:46 Num. 3964487 - Pág. 2 <https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20080216024600000000003847769> Número do documento: 20080216024600000000003847769 e também sobre o oferecimento de sua defesa. III É correta a postura do juiz sentenciante que, ao vislumbrar que a parte ré não apresenta no prazo legal sua contestação apesar de devidamente intimada, julga o processo antecipadamente aplicando à demandada os efeitos da revelia quando não se está diante das hipóteses do artigo 345, incisos I a IV, do CPC.

Precedentes. IV Apelação conhecida, mas improvida. Sentença mantida. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível, em que figuram as partes acima referidas, ACORDAM os Senhores Desembargadores da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, pelo conhecimento do presente recurso, mas, no mérito, para NEGAR-LHE PROVIMENTO, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator. Fortaleza, 7 de julho de 2020.

DES. FRANCISCO BEZERRA CAVALCANTE Presidente do Órgão Julgador e Relator (TJ-CE - APL: 01038359520198060001 CE 0103835- 95.2019.8.06.0001, Relator: FRANCISCO BEZERRA CAVALCANTE, Data de Julgamento: 07/07/2020, 4ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2020)

A Ação de Despejo por Falta de Pagamento possui fundamento na Lei nº. 8.245/1991, sendo que em seu art. 23, incisos I e VIII, dispõem sobre dois dos deveres do locatário, in verbis:

"Art. 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato (...) VIII - pagar as despesas de telefone e



de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.”

O descumprimento, pela parte requerida, do dever de efetuar o pagamento dos aluguéis e seus encargos, como determina o art. 23, incisos I e VIII, da Lei do Inquilinato, é causa suficiente para ensejar o desfazimento da locação firmada entre as partes.

Neste sentido, é o art. 9º, inciso III, da Lei nº. 8.245/1991: “A locação também poderá ser desfeita: III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

Tecidas as considerações acima, é patente a existência de contrato de locação por tempo determinado entre as partes e o inadimplemento dos aluguéis, fazendo jus a autora ao recebimento dos respectivos valores.

ANTE O EXPOSTO, e por tudo o mais que dos autos consta, julgo PROCEDENTE o pedido formulado pela autora, devidamente qualificada na inicial, para o fim de:

Assinado eletronicamente por: SERGIO RICARDO LIMA DA COSTA - 02/08/2020 16:02:46 Num. 3964487 - Pág. 3 <https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20080216024600000000003847769> Número do documento: 20080216024600000000003847769

1) DECRETAR O DESPEJO DA RÉ J P PANTOJA DE MORAIS - ME, do imóvel localizado na Rua Siqueira Mendes nº. 209, bairro Cruzeiro, Distrito de Icoaraci, Município de Belém/PA, CEP 66810-050.

2) CONDENAR a parte requerida a pagar à autora os valores dos aluguéis vencidos e não pagos, conforme fundamentação, até o efetivo despejo (que se deu em 11 de Setembro de 2018, de acordo com o termo de entrega de chaves), acrescidos de correção monetária pelo INPC (IBGE) e juros de mora de 1,0% ao mês (Art. 406, CC c/c Art. 161, §1º, CTN), cujo termo inicial dar-se-á a partir da data do vencimento da prestação até a data do efetivo pagamento (Art. 397, CC).

Com fundamento no art. 64 da Lei nº. 8.245/1991, considerando se tratar de despejo por falta de pagamento com base no art. 9º da referida legislação, defiro a execução provisória do despejo, sem o pagamento de caução, DEVENDO O AUTOR JUNTAR PLANILHA ATUALIZADA DO DÉBITO PARA INÍCIO DA FASE EXECUTÓRIA.

Condeno, por fim, a ré no pagamento das despesas e custas processuais, bem ainda no pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no Art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Expeça-se o necessário ao cumprimento desta decisão, com as cautelas de praxe.

P. R. I. C.

A apelante firma seu recurso no decurso de prazo de três anos das parcelas de aluguel e na superveniência do evento da pandemia, requerendo a improcedência do pedido deduzido na exordial, e a imediata suspensão dos efeitos da execução das



taxas em aberto, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia de covid-19 no país.

Cuida-se, na origem, de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis em que a autora, ora apelada, conta que celebrou com a ré/apelante contrato de locação, para fins não residenciais, em 30/12/2017 com término dia 31/12/2019, no valor mensal de R\$7.000,00 (sete mil reais), e pagamento do IPTU do imóvel do ano de 2018 e IPTU constante do processo administrativo nº 035572/2017. A partir de abril de 2018, a Requerida deixou de cumprir integralmente com suas obrigações, restando o débito total no valor de R\$64.638,22 (sessenta e quatro mil seiscentos e trinta e oito reais vinte e dois centavos).

Sobre a alegação da apelante da improcedência da cobrança de aluguéis vencidos há mais de 3 (três) anos, não tem fundamento, pois [a ação foi proposta em julho de 2018 \(ID 3964406 - Pág. 1\) para cobrança de débitos do mesmo ano, conforme relatado na petição inicial e com fulcro no Contrato firmado entre as partes em 30/12/2017 \(ID 3964412\).](#)

Nesse passo, entendo que sequer há que se cogitar em ocorrência de prescrição, no caso, pelo que afasto a prejudicial aventada.

No que concerne à alegação de fato superveniente, também não se pode dar crédito ao apelo nesse ponto, tendo em vista que [a lide remonta época bem anterior à pandemia da Covid-19. Ressalto que o Decreto Legislativo nº 6/2020 reconhece o estado de calamidade pública para os estritos fins do art. 65, da LC nº 101/2000, senão vejamos seu art. 1º:](#)

Art. 1º Fica reconhecida, exclusivamente para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, notadamente para as dispensas do atingimento dos resultados fiscais previstos no art. 2º da Lei nº 13.898, de 11 de novembro de 2019, e da limitação de empenho de que trata o art. 9º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. (Grifei)

Ademais, destaco que o despejo foi efetivado em 11/09/2018, conforme Termo de Entrega de Chaves (ID 3964481 - Pág. 1), de forma que a necessidade de manutenção da apelante no imóvel diante da situação pandêmica não se configura na



espécie.

Colaciono jurisprudência alusiva a aluguéis no período da pandemia.

REDUÇÃO DE ALUGUEL - PANDEMIA DA COVID 19 - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - PLENA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL - DIFICULDADES SUBJETIVAS - RETOMADA DA ECONOMIA - ATIVIDADE JÁ PERMITIDA - IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO AO LOCADOR DE REDUÇÃO DO ALUGUEL Agravo de Instrumento em face de decisão que reduziu o valor do aluguel do agravado para 30% por conta da pandemia da COVID 19. O agravado informa que em virtude dos decretos de isolamento social teve redução de renda. Ausência de prova efetiva nos autos de redução de ganhos. Alegação de contrato de trabalho suspenso não demonstrada. Locação residencial, estando o agravado fazendo pleno uso do bem. Dificuldades subjetivas do locatário que não podem ser impostas ao locador. Manutenção dos efeitos da decisão de primeiro grau até a data do julgamento deste agravo, cabendo o pagamento das diferenças ser decidida ao final. Recurso parcialmente provido.

(TJ-RJ - AI: 00558556120208190000, Relator: Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/09/2020, VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/09/2020)

Por certo, as dificuldades subjetivas do locatário não subsidiam o pedido de suspensão de execução de dívida.

Ante a incontroversa inadimplência dos valores cobrados nos autos, cabe o deferimento do pedido inicial, com aplicação do que dispõe a legislação pertinente, qual seja a Lei nº 8.245/91 que dispõe, verbis:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

(...)

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

(...)

Art. 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

Nesse sentido, decide esta Corte:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS COM PEDIDO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE NULIDADE POR FALTA DE RELATÓRIO. REJEITADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE ERROR IN JUDICANDO. AUSÊNCIA DE PROVA DA DENÚNCIA DO CONTRATO. **ALUGUEIS DEVIDOS E NÃO PAGOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. DESPEJO CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

(4058083, 4058083, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-16, Publicado em 2020-11-25)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS E CONCESSÃO INAUDITA ALTERA PARS DE DESCOUPAÇÃO DO IMÓVEL. MANDADO DE DESPEJO. PEDIDO DE SUSPENSÃO. INDEFERIMENTO. ÔNUS SUCUMBENCIAL. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. CONCESSÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.**

1. **No caso, observa-se que o Magistrado a quo, após decretar o despejo, determinou a expedição de novo mandado de desocupação do imóvel já concedendo ao apelante o prazo de 15 (quinze) dias para seu cumprimento voluntário. Sentença mantida no ponto.**

2. A gratuidade de justiça deve ser concedida à parte que não dispõe de recursos para pagar com as despesas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.

3. A teor do que dispõe a Súmula 06 deste E. Tribunal, a presunção de hipossuficiência econômica é relativa, contudo, somente pode ser indeferida de ofício pelo magistrado quando houver prova nos autos em sentido contrário, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. Recurso conhecido e provido parcialmente à unanimidade.

(3211900, 3211900, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-06-09, Publicado em 2020-06-17)

Nesse contexto, não há reparos a fazer na sentença recorrida.

Ante o exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de apelação, mantendo a sentença em seus termos, conforme fundamentação.

É como voto.

Belém-PA, de de 2021.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora



Belém, 28/06/2021



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 28/06/2021 15:28:26

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21062815282617600000005349733>

Número do documento: 21062815282617600000005349733

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por **J P PANTOJA DE MORAIS – ME E OUTROS (ID 3964489)** contra sentença (ID 3964489) prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Icoaraci, nos presentes autos de Ação de Despejo ajuizada pela ora apelada, **ADLA CHARONE BITAR**, julgando procedente o pedido inicial, para decretar o despejo da Ré JP Pantoja de Moraes-ME, condenando a requerida a pagar à autora os valores dos aluguéis vencidos e não pagos, até o efetivo despejo (11/09/2018), acrescidos de correção monetária pelo INPC (IBGE) e juros de mora de 1,0% ao mês (Art. 406, CC c/c Art. 161, §1º, CTN), com termo inicial a partir da data do vencimento da prestação até a data do efetivo pagamento (Art. 397, CC). Ainda, com fundamento nos arts. 9º e 64 da Lei nº. 8.245/1991, deferiu a execução provisória do despejo, sem o pagamento de caução, devendo o autor juntar planilha atualizada do débito para início da fase executória. Condenou, por fim, a ré no pagamento das despesas e custas processuais, bem ainda no pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no Art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil

Em suas razões recursais, a apelante requer o benefício da justiça gratuita. Alega que: a) a cobrança dos aluguéis vencidos há mais de 3 (três) anos é ilegal; b) os efeitos da pandemia sobre as relações jurídicas devem ser analisados pelo Poder Judiciário, diante de fato superveniente e de força maior, considerando o decreto pelo Governo Federal de Estado de Calamidade Pública, por meio do Decreto Legislativo nº 6, de 2020.

Requer o conhecimento e provimento do Recurso de Apelação, a fim de reformar a sentença, julgando improcedente o pedido deduzido na exordial, pedindo-se ainda os benefícios da justiça gratuita, a inversão do ônus de sucumbência e a imediata suspensão dos efeitos da execução das taxas em aberto, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia de covid-19 no país.

Certificada a tempestividade do recurso (ID 3964491 - Pág. 1).

Contrarrazões, em que a apelada alega a deserção do recurso refutando a gratuidade de justiça requerida pela apelante, pugna pelo desprovimento do recurso, sustentando que os aluguéis cobrados não remontam mais de três anos, bem como que a cobrança é anterior à pandemia (ID 3964495).



Deferi o pedido de justiça gratuita e recebi o recurso apenas no efeito devolutivo (ID 4099699 - Pág. 1).

É o relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise da matéria devolvida.

Trata-se de recurso de apelação contra sentença que julga procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

Versa a demanda de Ação de Despejo por falta de pagamento, a qual foi instruída e processada nos termos da Lei nº. 8.245/1991 e demais legislações processuais vigentes e atinentes à demanda, Constam dos autos elementos suficientes para julgamento, uma vez que a petição do autor apenas reitera seu pedido de total procedência da ação e a requerida é revel.

Verifica-se, pela documentação juntada aos autos que, das hipóteses previstas no Artigo 47 da Lei 8245/92, a prevista no inciso I c/c Artigo 9º, III, é a que a requerente se vale, qual seja o inadimplemento do réu, para pedir o seu despejo.

No caso dos autos, a autora comprova a inadimplência da requerida desde Abril de 2018 até ter desocupado o imóvel com o deferimento de liminar de despejo, como já dito anteriormente.

Desse modo, vê-se que a requerido não consegue provar o pagamento dos aluguéis do período cobrado pelo autor com o fim de desconstituir o direito alegado na inicial, até mesmo porque sequer apresentou defesa por escrito.

Nesse sentido é o entendimento Jurisprudencial:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE NA ORIGEM. REVELIA DECRETADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I Trata-se de apelação manejada por Lúcia Lima em face de sentença de folhas 64/65 proferida pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE que julgou procedente a Ação de Despejo e Cobrança de alugueis atrasados movida por Imobiliária Antonio Pita Ltda em desfavor da apelante. No vertente caso a ré foi considerada revel por não ter apresentado contestação apesar de citada e intimada. II Estabelece o artigo 344 do Código de Processo Civil que "se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor". No caso dos autos, conforme explicitado anteriormente, a ré foi devidamente citada e cientificada sobre a audiência Assinado eletronicamente por: SERGIO RICARDO LIMA DA COSTA - 02/08/2020 16:02:46 Num. 3964487 - Pág. 2 <https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20080216024600000000003847769> Número do documento: 20080216024600000000003847769 e também sobre o oferecimento de sua defesa. III É correta a postura do juiz sentenciante que, ao vislumbrar que a parte ré não apresenta no prazo legal sua contestação apesar de devidamente intimada, julga



o processo antecipadamente aplicando à demandada os efeitos da revelia quando não se está diante das hipóteses do artigo 345, incisos I a IV, do CPC.

Precedentes. IV Apelação conhecida, mas improvida. Sentença mantida. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível, em que figuram as partes acima referidas, ACORDAM os Senhores Desembargadores da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, pelo conhecimento do presente recurso, mas, no mérito, para NEGAR-LHE PROVIMENTO, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator. Fortaleza, 7 de julho de 2020.

DES. FRANCISCO BEZERRA CAVALCANTE Presidente do Órgão Julgador e Relator (TJ-CE - APL: 01038359520198060001 CE 0103835- 95.2019.8.06.0001, Relator: FRANCISCO BEZERRA CAVALCANTE, Data de Julgamento: 07/07/2020, 4ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2020)

A Ação de Despejo por Falta de Pagamento possui fundamento na Lei nº. 8.245/1991, sendo que em seu art. 23, incisos I e VIII, dispõem sobre dois dos deveres do locatário, in verbis:

“Art. 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato (...) VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.”

O descumprimento, pela parte requerida, do dever de efetuar o pagamento dos aluguéis e seus encargos, como determina o art. 23, incisos I e VIII, da Lei do Inquilinato, é causa suficiente para ensejar o desfazimento da locação firmada entre as partes.

Neste sentido, é o art. 9º, inciso III, da Lei nº. 8.245/1991: “A locação também poderá ser desfeita: III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

Tecidas as considerações acima, é patente a existência de contrato de locação por tempo determinado entre as partes e o inadimplemento dos aluguéis, fazendo jus a autora ao recebimento dos respectivos valores.

ANTE O EXPOSTO, e por tudo o mais que dos autos consta, julgo PROCEDENTE o pedido formulado pela autora, devidamente qualificada na inicial, para o fim de:

Assinado eletronicamente por: SERGIO RICARDO LIMA DA COSTA - 02/08/2020 16:02:46 Num. 3964487 - Pág. 3 <https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2008021602460000000003847769> Número do documento: 2008021602460000000003847769

1) DECRETAR O DESPEJO DA RÉ J P PANTOJA DE MORAIS - ME, do imóvel localizado na Rua Siqueira Mendes nº. 209, bairro Cruzeiro, Distrito de Icoaraci, Município de Belém/PA, CEP 66810-050.

2) CONDENAR a parte requerida a pagar à autora os valores dos aluguéis vencidos e não pagos, conforme fundamentação, até o efetivo despejo (que se deu em 11 de Setembro de 2018, de acordo com o termo de entrega de chaves), acrescidos de correção



monetária pelo INPC (IBGE) e juros de mora de 1,0% ao mês (Art. 406, CC c/c Art. 161, §1º, CTN), cujo termo inicial dar-se-á a partir da data do vencimento da prestação até a data do efetivo pagamento (Art. 397, CC).

Com fundamento no art. 64 da Lei nº. 8.245/1991, considerando se tratar de despejo por falta de pagamento com base no art. 9º da referida legislação, defiro a execução provisória do despejo, sem o pagamento de caução, DEVENDO O AUTOR JUNTAR PLANILHA ATUALIZADA DO DÉBITO PARA INÍCIO DA FASE EXECUTÓRIA.

Condeno, por fim, a ré no pagamento das despesas e custas processuais, bem ainda no pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no Art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Expeça-se o necessário ao cumprimento desta decisão, com as cautelas de praxe.

P. R. I. C.

A apelante firma seu recurso no decurso de prazo de três anos das parcelas de aluguel e na superveniência do evento da pandemia, requerendo a improcedência do pedido deduzido na exordial, e a imediata suspensão dos efeitos da execução das taxas em aberto, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia de covid-19 no país.

Cuida-se, na origem, de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis em que a autora, ora apelada, conta que celebrou com a ré/apelante contrato de locação, para fins não residenciais, em 30/12/2017 com término dia 31/12/2019, no valor mensal de R\$7.000,00 (sete mil reais), e pagamento do IPTU do imóvel do ano de 2018 e IPTU constante do processo administrativo nº 035572/2017. A partir de abril de 2018, a Requerida deixou de cumprir integralmente com suas obrigações, restando o débito total no valor de R\$64.638,22 (sessenta e quatro mil seiscentos e trinta e oito reais vinte e dois centavos).

Sobre a alegação da apelante da improcedência da cobrança de aluguéis vencidos há mais de 3 (três) anos, não tem fundamento, pois [a ação foi proposta em julho de 2018 \(ID 3964406 - Pág. 1\) para cobrança de débitos do mesmo ano, conforme relatado na petição inicial e com fulcro no Contrato firmado entre as partes em 30/12/2017 \(ID 3964412\).](#)

Nesse passo, entendo que sequer há que se cogitar em ocorrência de prescrição, no caso, pelo que afasto a prejudicial aventada.

No que concerne à alegação de fato superveniente, também não se pode dar crédito ao apelo nesse ponto, tendo em vista que [a lide remonta época bem anterior à](#)



[pandemia da Covid-19. Ressalto que o Decreto Legislativo nº 6/2020 reconhece o estado de calamidade pública para os estritos fins do art. 65, da LC nº 101/2000, senão vejamos seu art. 1º:](#)

Art. 1º Fica reconhecida, exclusivamente para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, notadamente para as dispensas do atingimento dos resultados fiscais previstos no art. 2º da Lei nº 13.898, de 11 de novembro de 2019, e da limitação de empenho de que trata o art. 9º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. (Grifei)

Ademais, destaco que o despejo foi efetivado em 11/09/2018, conforme Termo de Entrega de Chaves (ID 3964481 - Pág. 1), de forma que a necessidade de manutenção da apelante no imóvel diante da situação pandêmica não se configura na espécie.

Colaciono jurisprudência alusiva a aluguéis no período da pandemia.

REDUÇÃO DE ALUGUEL - PANDEMIA DA COVID 19 - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - PLENA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL - DIFICULDADES SUBJETIVAS - RETOMADA DA ECONOMIA - ATIVIDADE JÁ PERMITIDA - IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO AO LOCADOR DE REDUÇÃO DO ALUGUEL Agravo de Instrumento em face de decisão que reduziu o valor do aluguel do agravado para 30% por conta da pandemia da COVID 19. O agravado informa que em virtude dos decretos de isolamento social teve redução de renda. Ausência de prova efetiva nos autos de redução de ganhos. Alegação de contrato de trabalho suspenso não demonstrada. Locação residencial, estando o agravado fazendo pleno uso do bem. Dificuldades subjetivas do locatário que não podem ser impostas ao locador. Manutenção dos efeitos da decisão de primeiro grau até a data do julgamento deste agravo, cabendo o pagamento das diferenças ser decidida ao final. Recurso parcialmente provido.

(TJ-RJ - AI: 00558556120208190000, Relator: Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/09/2020, VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/09/2020)

Por certo, as dificuldades subjetivas do locatário não subsidiam o pedido de



suspensão de execução de dívida.

Ante a incontroversa inadimplência dos valores cobrados nos autos, cabe o deferimento do pedido inicial, com aplicação do que dispõe a legislação pertinente, qual seja a Lei nº 8.245/91 que dispõe, verbis:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

(...)

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

(...)

Art. 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

Nesse sentido, decide esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS COM PEDIDO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE NULIDADE POR FALTA DE RELATÓRIO. REJEITADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE ERROR IN JUDICANDO. AUSÊNCIA DE PROVA DA DENÚNCIA DO CONTRATO. **ALUGUEIS DEVIDOS E NÃO PAGOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. DESPEJO CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

(4058083, 4058083, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-16, Publicado em 2020-11-25)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS E CONCESSÃO INAUDITA ALTERA PARS DE DESCOUPAÇÃO DO IMÓVEL. MANDADO DE DESPEJO. PEDIDO DE SUSPENSÃO. INDEFERIMENTO. ÔNUS SUÇUMBENCIAL. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. CONCESSÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. No caso, observa-se que o Magistrado a quo, após decretar o despejo, determinou a expedição de novo mandado de desocupação do imóvel já concedendo ao apelante o prazo de 15 (quinze) dias para seu cumprimento voluntário. Sentença mantida no ponto.

2. A gratuidade de justiça deve ser concedida à parte que não dispõe de recursos para pagar com as despesas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.



3. A teor do que dispõe a Súmula 06 deste E. Tribunal, a presunção de hipossuficiência econômica é relativa, contudo, somente pode ser indeferida de ofício pelo magistrado quando houver prova nos autos em sentido contrário, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. Recurso conhecido e provido parcialmente à unanimidade. (3211900, 3211900, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-06-09, Publicado em 2020-06-17)

Nesse contexto, não há reparos a fazer na sentença recorrida.

Ante o exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de apelação, mantendo a sentença em seus termos, conforme fundamentação.

É como voto.

Belém-PA, de de 2021.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0802555-42.2018.8.14.0201

APELANTE: J P PANTOJA DE MORAIS – ME; ALLAN RENATO DA SILVA e JULIANA PEREIRA PANTOJA DE MORAIS

APELADO: ADLA CHARONE BITAR

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. DESCOUPAÇÃO DO IMÓVEL ANTERIOR À PANDEMIA. APLICAÇÃO DO DECRETO LEGISLATIVO Nº 6/2020 INCABÍVEL.

- 1. A ação foi proposta em julho de 2018 para cobrança de débitos do mesmo ano, conforme relatado na petição inicial e com fulcro no Contrato firmado entre as partes em 30/12/2017. Prejudicial de prescrição rejeitada;**
- 2. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos enseja o desfazimento da locação, cabendo ação de despejo, a teor do art. 5º da Lei nº 8.245/91;**
- 3. A lide remonta época bem anterior à pandemia da Covid-19 e o Decreto Legislativo nº 6/2020 reconhece o estado de calamidade pública para os estritos fins do art. 65, da LC nº 101/2000;**
- 4. Recurso conhecido e desprovido.**

