



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

Ofício CEDES nº 17/2016

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2016.

Senhora Primeira Vice-Presidente,

O Centro de Estudos e Debates - CEDES, após a entrada em vigor da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, ficou encarregado de deflagrar o procedimento de inclusão, revisão ou cancelamento de verbete sumular, na forma do *caput* do art. 122, do Regimento Interno deste Tribunal, cuja redação foi alterada pela Resolução TJ/OE/RJ 10/2016:

Art. 122. O procedimento será deflagrado pelo Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça de ofício ou por meio de sugestão fundamentada de qualquer Magistrado, do Ministério Público, da Defensoria Pública, da Ordem dos Advogados do Brasil ou de órgão da Advocacia Pública, instruída com precedentes que demonstrem a condição prevista no artigo anterior.

Estabelecido o rito dessa atividade jurisprudencial, em atendimento ao disposto no art. 926 do novo CPC, foi conferido a cada Desembargador o prazo de dez dias para manifestação (§2º, do art. 122, do Regimento Interno), prazo este expirado no dia 19 de julho de 2016 para a sugestão relacionada abaixo. Informo, ainda, a Vossa Excelência que as manifestações tempestivamente remetidas ao CEDES, juntamente com a justificativa e os precedentes que instruem a tese, seguem ora anexados a esse expediente, que contém a seguinte proposta: **Inclusão:** *locação – propriedade do bem locado.*

À Excelentíssima Senhora Primeira Vice-Presidente do Tribunal de
Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Desembargadora MARIA INÊS DA PENHA GASPAR



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

Sendo assim, solicito a Vossa Excelência a distribuição do presente procedimento a um Desembargador com assento no Órgão Especial, para que o processe na forma regimental.

Aproveito o ensejo para externar protestos de elevada consideração.

Des. CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS
Diretor-Geral do CEDES



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

PROPOSTA DE ENUNCIADOS

Juiz Leonardo de Castro Gomes

Juiz Titular da 17ª Vara Cível

Para a validade da locação é desnecessário que o locador seja proprietário do bem.

Justificativa.

A locação é contrato pessoal, pela qual o locador se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (Código Civil, artigo 565). Para tanto, basta o exercício da posse, a ser desdobrada em razão do contrato, cabendo ao locador garantir ao locatário o uso pacífico do bem.

Jurisprudência do Tribunal de Justiça do RJ.

APELAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PRELIMINARES DE NULIDADE DO FEITO E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS. MÉRITO. **RELAÇÃO LOCATÍCIA DEMONSTRADA POR CONTRATO ASSINADO PELAS PARTES. COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL.** AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA PURGA DA MORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA. Das preliminares. Da irregularidade processual. Quanto ao polo passivo não se verifica qualquer irregularidade, porquanto o réu foi devidamente citado na pessoa do representante legal, apresentando devidamente a contestação, não havendo qualquer nulidade a ser sanada. Do cerceamento de defesa. Cotejando o andamento processual, não se verifica qualquer violação ao princípio do contraditório ou da ampla defesa. As partes estavam devidamente representadas quando das intimações realizadas durante o processo, não havendo qualquer prejuízo que justifique a anulação do julgado.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

Da ausência de notificação. Quanto à notificação, novamente sem razão o apelante. Tratando de pedido de despejo, fundado no inadimplemento da parte contrária, não se exige qualquer notificação à devedora. Como se sabe, a mora do locatário é ex re, independentemente de provocação do credor por meio de interpelação extrajudicial. Preliminares rejeitadas. Mérito. Para ser reconhecido como contrato de locação, deve-se analisar o objeto da avença e concluir se este amolda-se ou não no que dispõe o art. 565 do CC. Analisando o contrato dos autos, tem-se que o pacto locatício cumpre todos os requisitos legais, não havendo que se falar em nulidade. **A demonstração da relação locatícia é suficiente para embasar o pedido de despejo, porquanto se trata de relação de direito pessoal e não de direito real, sendo desnecessária, em princípio, a comprovação da propriedade. Ademais, a apelante não nega ter entabulado o pacto locatício com a parte autora, não podendo beneficiar-se do inadimplemento, alegando ausência de comprovação da propriedade.** No mais, a ré não trouxe aos autos documentos comprobatórios do pagamento de todos dos aluguéis e encargos perseguidos pela parte autora, legitimando, por conseguinte, o seu despejo. Nesse ponto, imperioso salientar que foi confeccionada planilha pela parte autora, a fim de que fosse oportunizada a purga da mora pela apelante, o que evitaria a rescisão do contrato de locação e, conseqüentemente, obstar a decretação do despejo. Nada obstante, a parte não purgou a mora. Em verdade, compulsando os autos, verifica-se que a ré juntou diversos comprovantes de depósitos, mas sem especificar detalhadamente a que esses se referiam. Ademais, a questão de adimplemento parcial não foi levantada em sede de apelação pelo que fica prejudicada sua análise por esta Corte, sob pena de violação ao princípio do **tantum devolutum quantum appellatum**, uma vez que, em atenção ao princípio da inércia, somente se pode conhecer daquilo que a parte recorreu. Nessa ótica, o locatário moroso e inadimplente não pode permanecer na posse do imóvel locado, pelo que não merece reforma a sentença vergastada. Por fim, não há litigância de má-fé a justificar a condenação do apelante, nos termos dos art.17 e 18, do CPC. Preliminares rejeitadas. Recurso a que se nega seguimento.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

(Apelação 0294331-70.2009.8.19.0001; Relatora DES. RENATA COTTA; julgamento em 05/08/2015; TERCEIRA CAMARA CIVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. INADIMPLÊNCIA RELATIVAMENTE AOS ENCARGOS LOCATÍCIOS. INADIMPLEMENTO RELATIVAMENTE AO ALUGUEL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. **NATUREZA PESSOAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO SE EXIGE DO LOCADOR SEJA ELE PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, MAS APENAS QUE TENHA POSSE SOBRE O BEM PARA CEDER, CONTRATO DE LOCAÇÃO.** INADIMPLEMENTO QUE AUTORIZA A RESCISÃO DO CONTRATO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(Apelação nº 0022103-09.2013.8.19.0206; Relator DES. NORMA SUELY; julgamento em 04/11/2014; OITAVA CAMARA CIVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. VIGORANDO O CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO E DENUNCIADO POR NOTIFICAÇÃO REGULAR, ASSISTE AO LOCADOR O DIREITO DE PLEITEAR A RETOMADA IMOTIVADA. SENTENÇA QUE DECRETOU O DESPEJO, INCENSURÁVEL. ALEGAÇÃO DO RECORRENTE DE NULIDADE. INOCORRÊNCIA. **DESNECESSÁRIA A PROVA DA PROPRIEDADE, BEM COMO IRRELEVANTE O FATO DE O LOCADOR SER OU NÃO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PORQUANTO A LOCAÇÃO É OBRIGAÇÃO DE DIREITO PESSOAL E NÃO REAL.** RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

(Apelação nº 0013858-96.2011.8.19.0038; Relator DES. DES. PLINIO PINTO C. FILHO; DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL; julgamento em 30/09/2015)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. RECURSO DE TERCEIRO PREJUDICADO. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

1 - Afasta-se a preliminar de ilegitimidade ativa, posto que a condição de proprietária não é essencial para figurar como locadora em contrato de locação, uma vez que a locação é obrigação de direito pessoal e não real. Precedentes do TJRJ.

2 - Rejeita-se também a preliminar de ilegitimidade passiva, tendo em vista que o fato de a ré não estar mais no imóvel objeto da lide não lhe retira a legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, principalmente pelo fato de existir pedido de cobrança cumulado com o de despejo.

3 - Não se sustenta ainda a alegação de que a sentença seria ultra ou extra petita, conforme alegado por cada uma das apelantes, na medida em que a rescisão contratual é consequência lógica do pedido de despejo formulado na petição inicial.

4 - Quanto ao mérito, há intensa discussão relacionada à propriedade do imóvel, contudo, tal questão é irrelevante na presente demanda (e por isso deve ser aventada em feito próprio), na medida em que nesta lide discute-se apenas a relação obrigacional constituída entre autora e ré pelo contrato de locação.

5 - Existindo relação jurídica válida entre autora e ré, o que é confirmado pelo contrato de locação, não poderia a demandada simplesmente modificar a parte credora desta relação obrigacional, passando a efetuar os pagamentos diretamente àquela que se apresentou como verdadeira proprietária do imóvel. Deveria, ao menos, notificar a autora do ocorrido e, se necessário, vir a juízo consignar o valor devido, uma vez que existia dúvidas quanto a real credora dos valores, na forma do artigo 335, inciso IV do Código Civil.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

6 - Assim, inexistente nos autos fato capaz de afastar a obrigação assumida pela ré perante a autora pelo contrato de locação celebrado.

7 - Por fim, a ausência de notificação de eventuais ocupantes, não é capaz de macular a sentença proferida, como pretendem as apelantes. Isso porque, restou incontroverso nos autos que na época da propositura da ação, bem como da citação (ocorrida em 10/08/2010), era a ré quem efetivamente ocupava o imóvel. Assim, o ato não pode ser declarado nulo, ante a ausência de prejuízo. Aplicação do princípio 'pas de nullité sans grief'. Precedente do STJ. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

(Apelação nº 0023187-49.2011.8.19.0001; Relator DES. CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA; julgamento em 01/09/2015; VIGESIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL)

Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. Inviável alterar a conclusão do aresto atacado quanto à legitimidade da locadora para propor a ação de despejo, pois demandaria o reexame do suporte fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial, conforme previsto na Súmula nº 7 desta Corte.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no AREsp 692.769/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 19/10/2015)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Presidência
Centro de Estudos e Debates (CEDES)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NATUREZA JURÍDICA. DIREITO PESSOAL. AÇÃO DE DESPEJO POR PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL E POR INADIMPLEMENTO DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. DOCTRINA.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. A Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) especifica as hipóteses nas quais é exigida a prova da propriedade para a propositura da ação de despejo. Nos demais casos, é desnecessária a condição de proprietário para o seu ajuizamento.

3. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1196824/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 26/02/2013)

CEDES - Secretaria

De: Des. Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos
Enviado em: quinta-feira, 7 de julho de 2016 16:30
Para: CEDES - Secretaria
Cc: Juiz Leonardo de Castro Gomes
Assunto: ENC: Proposta de Enunciado Cível - Locação - Adaptação de Redação
Anexos: Proposta de Enunciado Cível - Locação.docx

Sinalizador de acompanhamento:

Acompanhar

Status do sinalizador:

Sinalizada

Categorias:

Categoria Laranja

Senhor Secretário do CEDES, Eduardo Junqueira,
Inclua-se no procedimento administrativo a ser deflagrado pelo CEDES o expediente ora apresentado pelo eminente Juiz Leonardo de Castro Gomes, alterando-se a redação do enunciado, como sugerido pelo ilustre magistrado.
Atenciosamente,
Des. Carlos Eduardo Passos
Diretor Geral do CEDES

De: Juiz Leonardo de Castro Gomes

Enviada em: quarta-feira, 6 de julho de 2016 15:10

Para: CEDES-Grupo de Direito Cível <cedes.gdirciv@tjrj.jus.br>; 'estevestorres@uol.com.br' <estevestorres@uol.com.br>; Des. Sérgio Seabra Varella <sergiovarella@tjrj.jus.br>; Des. Maria Isabel Paes Gonçalves <isabelgoncalves@tjrj.jus.br>

Assunto: Proposta de Enunciado Cível - Locação - Adaptação de Redação

Prezados,

O debate com colegas acerca do enunciado sobre a validade da locação celebrada com pessoa não-proprietária permitiu o polimento da proposta. Assim, acatei a sugestão de nosso Diretor Geral para adaptar a redação original, permitindo sua simplificação de maneira a restringi-la ao núcleo da questão enfrentada.

Eis a nova redação proposta:

Para a validade da locação é desnecessário que o locador seja proprietário do bem.

Em anexo, reencaminho a justificativa e respaldo jurisprudencial.

Att,

LEONARDO DE CASTRO GOMES

Juiz Titular da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital

Tel: + 55 (21) 3133.2104

E-mail: lrgomes@tjrj.jus.br

De: Juiz Leonardo de Castro Gomes

Enviada em: segunda-feira, 4 de julho de 2016 16:10

Para: CEDES-Grupo de Direito Cível; 'estevestorres@uol.com.br'; Des. Sérgio Seabra Varella; Des. Maria Isabel Paes Gonçalves

Assunto: Proposta de Enunciado Cível - Locação

Prezados,

Em meu trabalho diário, venho me defrontando com matérias há muito pacificadas na jurisprudência, mas que não foram sumuladas e ainda são objeto de questionamento judicial.

Neste sentido encaminhei, semanas atrás, proposta de Enunciados Cíveis relativos à mora em cobrança de cota condominial e danos morais à pessoa jurídica.

Ao proferir uma sentença nesta data, deparei-me com o questionamento da validade da locação em razão de o locador não ser o proprietário do imóvel. Percebe-se que se trata de mero subterfúgio para o locatário se enriquecer. Não há divergência na jurisprudência, mas não é raro este tipo de defesa por locatários inadimplentes.

Assim, elaborei uma proposta de enunciado, abaixo destacada e, no anexo, com justificativa e suporte jurisprudencial.

Submeto à apreciação e às críticas dos colegas.

Att,

LEONARDO DE CASTRO GOMES

Juiz Titular da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital

Tel: + 55 (21) 3133.2104

E-mail: lcgomes@tjri.jus.br

A validade da locação prescinde da propriedade do bem pelo locador, bastando que ele garanta o exercício da posse direta, desembaraçada, pelo locatário.

De: Des. Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos
Enviado em: quinta-feira, 14 de julho de 2016 16:03
Para: Des. Nagib Slaibi Filho; CEDES - Secretaria
Assunto: RES: revisão de súmula sobre locação

Senhor Secretário do CEDES, Eduardo Junqueira,
Anote-se a manifestação do eminente Des. Nagib Slaibi, para ser incluída quando da deflagração do processo administrativo.
Atenciosamente
Des. Carlos Eduardo Passos
Diretor Geral do CEDES

De: Des. Nagib Slaibi Filho
Enviada em: quinta-feira, 14 de julho de 2016 10:01
Para: Des. Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos <passos@tjrj.jus.br>; CEDES - Secretaria <cedes@tjrj.jus.br>; Desembargadores das Câmaras Cíveis <descciveis@tjrj.jus.br>; Alexandre Mota de Mesquita <alexandremesquita@tjrj.jus.br>
Assunto: revisão de súmula sobre locação

Senhor Diretor Geral do CEDES,

Remeto abaixo a minha manifestação sobre a revisão de súmula desta Corte, esclarecendo que a mesma constitui o meu pré voto para quando o tema for julgado pelo Egrégio Órgão Especial.
Cordialmente,
Nagib Slaibi

PROPOSTAS DE ENUNCIADO

A validade da locação prescinde da propriedade do bem pelo locador, bastando que ele garanta o exercício da posse direta, desembaraçada, pelo locatário.

Justificativa:

A locação é contrato pessoal, pela qual o locador se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (Código Civil, artigo 565). Para tanto, basta o exercício da posse, a ser desdobrada em razão do contrato, cabendo ao locador garantir ao locatário o uso pacífico do bem.

O contrato de locação é de natureza pessoal e não real, sendo desnecessária qualquer discussão em relação à propriedade do imóvel.

Não se exige do locador que ele seja proprietário do imóvel, mas apenas que tenha posse sobre o bem para ceder, via contrato de locação.

No que se depreende dos termos da proposta acima, temos que a mesma se coaduna com os mais basilares elementos do Direito Civil atual e, também, em conformidade com o entendimento da jurisprudência pátria majoritária.

Nesses termos, a despeito de se tratar de matéria já devidamente assentada na jurisprudência pátria, voto pela aprovação do presente enunciado.

Desembargador Nagib Slaibi