

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## ESTACIONAMENTO DE CONDOMÍNIO

### LEI 8.245/91 — CONTRATO DE LOCAÇÃO - JULGAMENTO "EXTRA PETITA" - DENÚNCIA VAZIA - DESPEJO

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... ESTADO DO ...., devidamente qualificado nos Autos nº ....., de Ação de Despejo, em trâmite neste Douto Juízo, que lhe move ....., também já qualificado, por sua procuradora judicial infrafirmada, inconformado com a respeitável Sentença de fls., vem, respeitosamente, perante VOSSA EXCELÊNCIA, com arrimo nos artigos 513 a 521 do Código de Processo Civil, interpor APELAÇÃO, aduzindo suas razões em apartado, para que delas conheça a Superior Instância, cuja juntada requer-se, bem como a remessa ao Egrégio Tribunal. Requer, com fulcro no art. 5º, LXXIV da C.F. e na Lei 1060/50, a concessão do benefício da Justiça Gratuita ao Apelante, por ser pobre na acepção jurídica do termo, não tendo condições de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo de seu sustento próprio e de sua família. Nestes termos, Pede deferimento. ...., .... de .... de .... Advogado EGRÉGIO TRIBUNAL DO ESTADO ....

**RAZÕES DE APELAÇÃO** Ação de Despejo Autos nº .... -...ª Vara Cível da Comarca de .... Apelante: .... Apelada: ....

Insígnies Magistrados! Colenda Corte! Em que pese a integridade e o elevado saber jurídico do Magistrado "a quo", equivocou-se o mesmo ao exarar sua respeitável Sentença, em fls., merecendo reforma "in totum", conforme abaixo demonstraremos. A apelada ingressou com a presente demanda de Despejo, fundada no art. 46, § 2º da Lei 8.245/91, que estabelece que nos contratos ajustados por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, findo o prazo estabelecido e havendo prorrogação do contrato, poderá o locador denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. Por seu turno, o Apelante, com fulcro no art. 61 da Lei 8.245/91, manifestou-se tempestivamente às fls. .... dos Autos em epígrafe, concordando na desocupação do imóvel objeto do contrato de locação e pugnando pelo benefício capitulado neste artigo, quanto a possibilidade de permanecer no imóvel pelo prazo de 06 (seis) meses, contados da citação. A Apelada, às fls. .... dos Autos em epígrafe, acostou petição concordando com o pedido retro mencionado do Apelante. Causou-nos estranheza, que em data de ....., o Douto Juiz "a quo" tenha exarado Sentença, alegando em seu relatório o seguinte teor: "Pretende o requerente alcançar o despejo por falta de pagamento, alegando que o requerido-inquilino não pagou aluguéis vencidos, infringindo obrigação contratual. Protesta por todos os meios de prova e condenação nas verbas de sucumbência. Juntou documentos. Citado pessoalmente o requerido não apresentou contestação, nem purgou a mora." Além do relatório da Sentença atacada estar totalmente equivocado por afirmar ser o presente despejo por falta de pagamento, quando na verdade trata-se de denúncia vazia, alega que o Apelante não contestou, nem purgou a mora, quando na verdade, em momento algum, discutiu-se o pagamento de aluguéis, sendo que aquele manifestou-se tempestivamente nos Autos às fls. ...., valendo-se do benefício preceituado no art. 61 da Lei de locação. Pasmem ainda, quando no fundamento da Sentença, alegou o Magistrado "a quo" que o ora Apelante devidamente citado deixou transcorrer "in albis" o prazo para defesa, imputando-lhe os efeitos da revelia. Afirmou ainda, ter o Apelado juntado aos Autos documentos comprovando a falta de pagamento pelo Apelante, alicerçando-se equivocadamente nos arts. 9º, inc. III e art. 62, I, ambos da Lei de Locação, decretando, por sua vez, o Despejo do ora Apelante, condenando-o nas custas processuais e nos honorários advocatícios que fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Referida Sentença, como acima demonstrado, está totalmente eivada de vícios, sendo o julgamento em sua totalidade "extra petita". Cabe salientar, que o Apelante requereu às fls. ...., a concessão do benefício da justiça gratuita, pedido este que também não foi apreciado pelo Magistrado "a

quo", constituindo julgamento "infra petita". Entende o Apelante não ser devida a condenação em custas processuais, posto que desocupou o imóvel no mês de .... de ....., logo antes do prazo de 06 (seis) meses, concedido em razão do benefício previsto no art. 61 da Lei de Locação, contados a partir da citação, que se deu em .... de .... de ....., E, consoante prevê o mencionado artigo, se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade, logo, estando dispensado do pagamento da

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais