



Número: **0804828-10.2021.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **07/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0830085-75.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, Liminar**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA (REPRESENTANTE)		FRANCISCO POMPEU BRASIL FILHO (ADVOGADO)	
FACULDADES INTEGRADAS BRASIL AMAZONIA S/S LTDA (AUTORIDADE)		AFONSO ARINOS DE ALMEIDA LINS FILHO (ADVOGADO) CORACY MARIA MARTINS DE ALMEIDA LINS (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
9112258	25/04/2022 16:03	Acórdão	Acórdão
8371146	25/04/2022 16:03	Relatório	Relatório
8371147	25/04/2022 16:03	Voto do Magistrado	Voto
8371149	25/04/2022 16:03	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0804828-10.2021.8.14.0000

REPRESENTANTE: ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA

AUTORIDADE: FACULDADES INTEGRADAS BRASIL AMAZONIA S/S LTDA

RELATOR(A): Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. ALUGUEL ARBITRADO PROVISORIAMENTE EM QUANTIA APONTADA PELA PARTE AGRAVANTE. VALOR INCONTROVERSO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O valor expressamente apontado pela parte ré, sendo inferior ao que foi pedido pela parte autora, é tido como incontroverso, para efeitos de aluguel provisório.

2. A parte ré não pode reclamar do quantum arbitrado a título de aluguel provisório, quando este se dá no mesmo valor indicado na perícia técnica realizada e trazida aos autos por ela própria.

3. Recurso conhecido e não provido.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao Recurso, nos termos do voto relatado pelo Exmo. Desembargador Relator Amilcar Guimarães.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h do dia 29 de março de 2022, presidida pelo Exmo. Des. Ricardo Ferreira Nunes, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.



RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por FIBRA- FACULDADES INTEGRADAS BRASIL AMAZÔNIA LTDA, objetivando a reforma do interlocutório de id. 5260044 - Pág. 12, proferido pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, arbitrou o valor dos aluguéis provisórios em R\$ 70.574,00 (setenta mil, quinhentos e setenta e quatro reais), por entender tratar-se de valor incontroverso, nos autos da Ação Revisional de Aluguel, Processo nº 0830085-75.2019.8.14.0301, proposta em desfavor do agravado.

Em breve histórico, nas razões recursais de id. 5260031, o agravante se insurge contra o *r. interlocutório* proferido pelo Juízo de 1º grau, aduzindo que o aluguel provisório foi equivocadamente considerado como incontroverso, já que a AGRAVANTE contesta a ação questionando qualquer aumento de aluguel fora da regra estabelecida no contrato de locação

Defende que o valor arbitrado é excessivo e muito provavelmente irá levar a instituição de ensino AGRAVANTE a um colapso financeiro, não podendo arcar com salários de funcionários e outras despesas oriundas da prestação de seu serviço

Em decisão monocrática de id. 5276373 foi deferido o pedido de efeito suspensivo, para sustar a decisão agravada até ulterior deliberação da Turma.

Contrarrazões do Agravo de Instrumento, ofertadas no Id. 5483876, onde se pugna pelo desprovimento do recurso.

Em face da decisão monocrática de id. 5276373, a parte agravada interpôs agravo interno no id. 5743656 - Pág. 3-17, que foi contrarrazoado pela agravante no id. 6615791.

Considerando que o Agravo de Instrumento já se encontra pautado para julgamento pelo colegiado, dou como prejudicado o Agravo interno interposto.

Coube inicialmente a relatoria do feito à Exma. Des. Eva do Amaral Coelho e, posteriormente foi redistribuído a minha relatoria.

É o breve relatório com apresentação em pauta de julgamento, para a Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h, do dia 29 de março de 2022.

VOTO

O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente, por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos.



Tendo sido preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso.

A questão devolvida à apreciação nesta Instancia Revisora, cinge-se na necessidade em apurar se correta a aplicação do *decisum proferido em* primeiro grau, que arbitrou os aluguéis provisórios em valor tido como incontroverso.

Sem maiores delongas, verifico que a decisão agravada não merece reparos.

Havendo divergência quanto ao valor do aluguel referente ao imóvel situado na Av. Gentil Bittencourt nº 1144, onde funciona a Faculdade Fibra, ora Agravante, o Magistrado de Primeiro Grau determinou a realização de uma perícia técnica que está sendo impugnada pela parte recorrente.

Ocorre que, em oposição ao valor de R\$ 438.000,00 (Quatrocentos e trinta e oito mil reais) apontados pelo perito judicial no id. 21000641 - Pág. 16 dos autos originários, foi apresentado pela própria Agravante, o laudo pericial de id. 5260057 - Pág. 107, onde indica o Valor Locativo do Imóvel de R\$-70.574,00 (SETENTA MIL,QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS).

Deste modo, é temerária e até mesmo beira a má fé processual, a alegação da agravante de que não concorda e nem aceita o valor arbitrado provisoriamente pelo Juízo de origem, quando o referido valor foi apontado em laudo pericial elaborado e trazido aos autos pela própria instituição de ensino, ora recorrente.

Portanto, não merece reforma o *decisum* ora atacado, uma vez que o valor fixado a título de aluguel provisório é realmente incontroverso.

No que tange a alegação da parte agravada acerca de sua ilegitimidade passiva recursal, verifico que esta também não merece prosperar, tendo em vista tratar-se de mero erro do Sistema PJE, uma vez que a parte recorrente apontou corretamente a parte agravada como sendo: “espólio de NAGIB TUMA representado por sua inventariante, Sra. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA”.

De igual modo, verifico ainda que tanto a Senhora ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA quanto o Sr. NAGIB TUMA (atualmente falecido e substituído pelo espólio), ambos compõem o polo ativo da demanda originária Revisional de aluguel, que tramita perante o Juízo de Primeiro Grau.

Assim, não prospera a ilegitimidade passiva da Sra. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA, devendo porém, a Secretaria deste Juízo providenciar a devida correção no polo passivo deste recurso, para incluir o ESPOLIO DE NAGIB TUMA, REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE, SRA. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA.

EX POSITIS, VOTO NO SENTIDO DE **CONHECER** e **DESPROVER** O RECURSO INTERPOSTO, MANTENDO INCÓLUME A DECISÃO GUERREADA.

É O VOTO

Advirto as partes, com base no art. 6º do CPC que, a matéria foi analisada com base nas alegações pertinentes à análise do caso, pois o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco responder um a um todos os seus argumentos, motivo pelo qual, eventuais embargos de declaração poderão ser considerados protelatórios, sujeitando-se as partes à eventual condenação ao pagamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Sessão Ordinária – **Plenário Virtual** - Plataforma PJe com início às 14:00 h., do dia 29 de março



de 2022

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator

Belém, 25/04/2022



Assinado eletronicamente por: AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARAES - 25/04/2022 16:03:52

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204251603521980000008864419>

Número do documento: 2204251603521980000008864419

Trata-se de AGRADO DE INSTRUMENTO interposto por FIBRA- FACULDADES INTEGRADAS BRASIL AMAZÔNIA LTDA, objetivando a reforma do interlocutório de id. 5260044 - Pág. 12, proferido pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, arbitrou o valor dos aluguéis provisórios em R\$ 70.574,00 (setenta mil, quinhentos e setenta e quatro reais), por entender tratar-se de valor incontroverso, nos autos da Ação Revisional de Aluguel, Processo nº 0830085-75.2019.8.14.0301, proposta em desfavor do agravado.

Em breve histórico, nas razões recursais de id. 5260031, o agravante se insurge contra o *r. interlocutório* proferido pelo Juízo de 1º grau, aduzindo que o aluguel provisório foi equivocadamente considerado como incontroverso, já que a AGRAVANTE contesta a ação questionando qualquer aumento de aluguel fora da regra estabelecida no contrato de locação

Defende que o valor arbitrado é excessivo e muito provavelmente irá levar a instituição de ensino AGRAVANTE a um colapso financeiro, não podendo arcar com salários de funcionários e outras despesas oriundas da prestação de seu serviço

Em decisão monocrática de id. 5276373 foi deferido o pedido de efeito suspensivo, para sustar a decisão agravada até ulterior deliberação da Turma.

Contrarrazões do Agravo de Instrumento, ofertadas no Id. 5483876, onde se pugna pelo desprovimento do recurso.

Em face da decisão monocrática de id. 5276373, a parte agravada interpôs agravo interno no id. 5743656 - Pág. 3-17, que foi contrarrazoado pela agravante no id. 6615791.

Considerando que o Agravo de Instrumento já se encontra pautado para julgamento pelo colegiado, dou como prejudicado o Agravo interno interposto.

Coube inicialmente a relatoria do feito à Exma. Desa. Eva do Amaral Coelho e, posteriormente foi redistribuído a minha relatoria.

É o breve relatório com apresentação em pauta de julgamento, para a Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h, do dia 29 de março de 2022.



O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente, por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos.

Tendo sido preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso.

A questão devolvida à apreciação nesta Instancia Revisora, cinge-se na necessidade em apurar se correta a aplicação do *decisum proferido em* primeiro grau, que arbitrou os aluguéis provisórios em valor tido como incontroverso.

Sem maiores delongas, verifico que a decisão agravada não merece reparos.

Havendo divergência quanto ao valor do aluguel referente ao imóvel situado na Av. Gentil Bittencourt nº 1144, onde funciona a Faculdade Fibra, ora Agravante, o Magistrado de Primeiro Grau determinou a realização de uma perícia técnica que está sendo impugnada pela parte recorrente.

Ocorre que, em oposição ao valor de R\$ 438.000,00 (Quatrocentos e trinta e oito mil reais) apontados pelo perito judicial no id. 21000641 - Pág. 16 dos autos originários, foi apresentado pela própria Agravante, o laudo pericial de id. 5260057 - Pág. 107, onde indica o Valor Locativo do Imóvel de R\$-70.574,00 (SETENTA MIL,QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS).

Deste modo, é temerária e até mesmo beira a má fé processual, a alegação da agravante de que não concorda e nem aceita o valor arbitrado provisoriamente pelo Juízo de origem, quando o referido valor foi apontado em laudo pericial elaborado e trazido aos autos pela própria instituição de ensino, ora recorrente.

Portanto, não merece reforma o *decisum* ora atacado, uma vez que o valor fixado a título de aluguel provisório é realmente incontroverso.

No que tange a alegação da parte agravada acerca de sua ilegitimidade passiva recursal, verifico que esta também não merece prosperar, tendo em vista tratar-se de mero erro do Sistema PJE, uma vez que a parte recorrente apontou corretamente a parte agravada como sendo: "espólio de NAGIB TUMA representado por sua inventariante, Sra. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA".

De igual modo, verifico ainda que tanto a Senhora ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA quanto o Sr. NAGIB TUMA (atualmente falecido e substituído pelo espólio), ambos compõem o polo ativo da demanda originária Revisional de aluguel, que tramita perante o Juízo de Primeiro Grau.

Assim, não prospera a ilegitimidade passiva da Sra. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA, devendo porém, a Secretaria deste Juízo providenciar a devida correção no polo passivo deste recurso, para incluir o ESPOLIO DE NAGIB TUMA, REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE, SRA. ANA MARIA DE ALMEIDA TUMA.

EX POSITIS, VOTO NO SENTIDO DE **CONHECER** e **DESPROVER** O RECURSO INTERPOSTO, MANTENDO INCÓLUME A DECISÃO GUERREADA.

É O VOTO

Advirto as partes, com base no art. 6º do CPC que, a matéria foi analisada com base nas alegações pertinentes à análise do caso, pois o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco responder um a um todos os seus argumentos, motivo pelo qual, eventuais embargos de declaração poderão ser



considerados protelatórios, sujeitando-se as partes à eventual condenação ao pagamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Sessão Ordinária – **Plenário Virtual** - Plataforma PJe com início às 14:00 h., do dia 29 de março de 2022

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator



EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. ALUGUEL ARBITRADO PROVISORIAMENTE EM QUANTIA APONTADA PELA PARTE AGRAVANTE. VALOR INCONTROVERSO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O valor expressamente apontado pela parte ré, sendo inferior ao que foi pedido pela parte autora, é tido como incontroverso, para efeitos de aluguel provisório.

2. A parte ré não pode reclamar do quantum arbitrado a título de aluguel provisório, quando este se dá no mesmo valor indicado na perícia técnica realizada e trazida aos autos por ela própria.

3. Recurso conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao Recurso, nos termos do voto relatado pelo Exmo. Desembargador Relator Amilcar Guimarães.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h do dia 29 de março de 2022, presidida pelo Exmo. Des. Ricardo Ferreira Nunes, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

