



Número: **0810314-39.2022.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

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

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

Última distribuição : **25/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 72.698,37**

Processo referência: **0800312-14.2022.8.14.0031**

Assuntos: **Despejo para Uso Próprio, Locação de Móvel**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTO PECAS LTDA (AGRAVANTE)		Hallan Reis Antonio José (ADVOGADO)	
JOSE LEANDRO COSTA FEITOSA (AGRAVADO)		ALLAN AUGUSTO LEMOS DIAS (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
11271262	30/09/2022 11:54	Acórdão	Acórdão
10785781	30/09/2022 11:54	Relatório	Relatório
10785789	30/09/2022 11:54	Voto do Magistrado	Voto
10785779	30/09/2022 11:54	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0810314-39.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTO PECAS LTDA

AGRAVADO: JOSE LEANDRO COSTA FEITOSA

RELATOR(A): Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA

ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____ / ____ / _____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0810314-39.2022.8.14.0000

COMARCA DE ORIGEM: MOJU

AGRAVANTE: POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTOPEÇAS LTDA

ADVOGADO: HALLAN REIS ANTONIO JOSE – OAB/PA 26.434

AGRAVADO: JOSE LEANDRO COSTA FEITOSA

ADVOGADO: ALLAN AUGUSTO LEMOS DIAS - OAB/PA 12.089

RELATOR: DESEMBARGADOR AMILCAR GUIMARÃES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. LIMINAR DE DESPEJO INDEFERIDA. DECISÃO MANTIDA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA LIMINAR DE DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO.



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 Vídeo Conferência - Plataforma PJe, do dia ____ de _____ de 2022, presidida pelo Exmo. Des. Ricardo Ferreira Nunes, em presença do Exmo. Representante da Doute Procuradoria de Justiça.

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo, interposto por POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTOPEÇAS LTDA, objetivando a reforma do decisum de id. 10382076 – Páginas 2-4, proferido pelo MM. Juízo da Vara Única de Moju que, indeferiu o pedido de tutela antecipada para fins de despejo liminar do agravado referente ao contrato de locação e uso de empresa, bem como contrato de mútuo firmado entre as partes, nos autos da AÇÃO DE DESPEJO POR DESCUMPRIMENTO DE CLAUSULA CONTRATUAL, processo nº 0800312-14.2022.8.14.0031 proposta pelo Agravante em desfavor do Agravado.

Irresignado com a decisão agravada, a parte recorrente, em breve histórico, nas razões de id. 10381046, aduz que, firmou com o requerido contrato de locação e uso de empresa, bem como contrato de mútuo, contudo, agindo de má-fé, o requerido descumpriu diversas obrigações secundárias inerentes a relação jurídica que mantinham, causando inclusive prejuízos financeiros a parte Autora.

Afirma que no ano de 2018, a parte autora, ora agravante, decidiu pela rescisão contratual, desfazendo por completo o negócio jurídico que mantinha com o requerido, e posteriormente encaminhou-lhe notificação extrajudicial contratualmente prevista, contudo a mesma foi recusada pelo requerido, ensejando o ajuizamento da demanda.

Para amparar o pleito de despejo liminar, invoca as disposições do art. 59, §1º, incisos I, V e VIII, da Lei 8.245/1991, asseverando ocorrentes as hipóteses legais para o deferimento da liminar, tendo em vista que o pedido de despejo está substanciado no descumprimento contratual, o contrato de locação está rescindido desde 2018 e a notificação extrajudicial já foi enviada, apesar de recusada, sendo que já houve o decurso do prazo de 30 dias.

Ao final, pugna pela concessão de efeito suspensivo ativo ao recurso, para fins da concessão da tutela antecipada e, ao final, seja dado total provimento ao recurso.

Em decisão monocrática de id. 10523872, foi indeferido o pedido de tutela recursal, para fins de



despejo liminar do agravado referente ao contrato de locação e uso de empresa.

Contrarrrazões ofertadas no id. 10691272, onde requer-se a improcedência do recurso.

É o breve relatório com apresentação em pauta de julgamento, para a Sessão Ordinária – Plenário Vídeo Conferência - Plataforma PJe, do dia ____ de _____ 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 indeferiu o pedido de tutela de urgência para fins de despejo compulsório da parte requerida.

Após detida análise dos autos adianto não assistir razão ao recorrente.

De acordo com o art. 300 do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em tela, verifico que o contrato de locação (assim denominado), foi celebrado entre as partes, com prazo determinado de 10 (dez) anos, com início em 18/11/2016 e término em 17/11/2026, além de prever o prazo de 30 (trinta) dias para rescisão imotivada (id. 10382075 - Pág. 67).

Ocorre que a notificação enviada para o locatário, se encontra em desacordo com o contrato firmado, eis que somente concedeu o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel e comprovação de quitação das obrigações contratuais (id. 10382075 - Pág. 58).

Além disso, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245, tratando-se de contrato por prazo determinado, a priori, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, durante o prazo estipulado para a duração do contrato.

Por fim, no que tange as supostas infrações referentes as obrigações fiscais, tributárias, trabalhistas sociais e as acessórias, estas devem ser comprovadas durante a instrução processual.

Portanto, não vislumbro, neste momento, o dano irreparável ou de difícil reparação, tendo em vista que não restou demonstrado de plano, as infrações contratuais e, muito menos evidenciado a urgência da medida pleiteada, tendo em vista que o próprio recorrente afirma que o contrato estaria rescindido desde 2018.



Dito isso, no caso concreto, inexistem elementos aptos a demonstrar a probabilidade do direito e o perigo de dano em favor do agravante.

Isso porque, trata-se de determinação liminar de despejo, operando-se em desfavor da agravada o risco de dano de difícil composição, uma vez que, efetivada a medida, tornar-se-ia irreversível, sendo ela alijada do local onde exerce seu labor.

Também não vislumbro perigo de dano a militar em desfavor do agravante, mesmo porque não se está a falar de inadimplência do pagamento mensal, e permitirá o desenvolvimento do contraditório prévio à efetivação do despejo.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. PRAZO DETERMINADO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PARA RESCISÃO. CONTINUAÇÃO DE COBRANÇA E PAGAMENTO DE LOCATIVOS. DEFERIMENTO LIMINAR DE DESPEJO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA. Ausentes os requisitos do inciso VIII, do § 1º do art. 59 da Lei de Locações, a uma porque não houve a notificação da locatária e a duas porque os locativos permaneceram sendo cobrados - e pagos - após findo o prazo do contrato, de modo que este passou a vigor por prazo indeterminado. RECURSO PROVIDO (TJ-RS - AI: 51436889020218217000 RS, Relator: Deborah Coleto Assumpção de Moraes, Data de Julgamento: 11/11/2021, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: 12/11/2021).

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO – LIMINAR DE DESPEJO – DESCABIMENTO – Ação de despejo com suporte no atingimento do termo contratual sem a desocupação voluntária do imóvel. Pedido de despejo liminar do imóvel indeferido em primeiro grau. Pretensão recursal nesse sentido. Descabimento. Falta de prestação de caução nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei n. 8.245/91. Contraditório, ademais, já estabelecido em primeiro grau, sendo prudente que o pedido de despejo seja analisado à luz do contraditório. Decisão agravada mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido (TJ-SP - AI: 21055248320228260000 SP 2105524-83.2022.8.26.0000, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 16/08/2022, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/08/2022).

De mais a mais, já houve o estabelecimento do contraditório em primeiro grau de jurisdição, sendo prudente aguardar que o juízo "a quo" preste a jurisdição de forma mais balizada, a partir do amplo exercício do contraditório.

ISTO POSTO, VOTO NO SENTIDO DE **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** AO RECURSO INTERPOSTO, PARA MANTER INCÓLUME A DECISÃO AGRAVADA.

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, novos 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.

É O VOTO

Sessão Ordinária – **Plenário Vídeo Conferência - Plataforma PJe**, do dia ____ de ____ de 2022

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES



Desembargador Relator

Belém, 30/09/2022



Assinado eletronicamente por: AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARAES - 30/09/2022 11:54:14

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22093011541386800000010966816>

Número do documento: 22093011541386800000010966816

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo, interposto por POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTOPEÇAS LTDA, objetivando a reforma do decisum de id. 10382076 – Páginas 2-4, proferido pelo MM. Juízo da Vara Única de Moju que, indeferiu o pedido de tutela antecipada para fins de despejo liminar do agravado referente ao contrato de locação e uso de empresa, bem como contrato de mútuo firmado entre as partes, nos autos da AÇÃO DE DESPEJO POR DESCUMPRIMENTO DE CLAUSULA CONTRATUAL, processo nº 0800312-14.2022.8.14.0031 proposta pelo Agravante em desfavor do Agravado.

Irresignado com a decisão agravada, a parte recorrente, em breve histórico, nas razões de id. 10381046, aduz que, firmou com o requerido contrato de locação e uso de empresa, bem como contrato de mútuo, contudo, agindo de má-fé, o requerido descumpriu diversas obrigações secundárias inerentes a relação jurídica que mantinham, causando inclusive prejuízos financeiros a parte Autora.

Afirma que no ano de 2018, a parte autora, ora agravante, decidiu pela rescisão contratual, desfazendo por completo o negócio jurídico que mantinha com o requerido, e posteriormente encaminhou-lhe notificação extrajudicial contratualmente prevista, contudo a mesma foi recusada pelo requerido, ensejando o ajuizamento da demanda.

Para amparar o pleito de despejo liminar, invoca as disposições do art. 59, §1º, incisos I, V e VIII, da Lei 8.245/1991, asseverando ocorrentes as hipóteses legais para o deferimento da liminar, tendo em vista que o pedido de despejo está substanciado no descumprimento contratual, o contrato de locação está rescindido desde 2018 e a notificação extrajudicial já foi enviada, apesar de recusada, sendo que já houve o decurso do prazo de 30 dias.

Ao final, pugna pela concessão de efeito suspensivo ativo ao recurso, para fins da concessão da tutela antecipada e, ao final, seja dado total provimento ao recurso.

Em decisão monocrática de id. 10523872, foi indeferido o pedido de tutela recursal, para fins de despejo liminar do agravado referente ao contrato de locação e uso de empresa.

Contrarrazões ofertadas no id. 10691272, onde requer-se a improcedência do recurso.

É o breve relatório com apresentação em pauta de julgamento, para a Sessão Ordinária – Plenário Vídeo Conferência - Plataforma PJe, do dia ___ de _____ 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 indeferiu o pedido de tutela de urgência para fins de despejo compulsório da parte requerida.

Após detida análise dos autos adianto não assistir razão ao recorrente.

De acordo com o art. 300 do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em tela, verifico que o contrato de locação (assim denominado), foi celebrado entre as partes, com prazo determinado de 10 (dez) anos, com início em 18/11/2016 e término em 17/11/2026, além de prever o prazo de 30 (trinta) dias para rescisão imotivada (id. 10382075 - Pág. 67).

Ocorre que a notificação enviada para o locatário, se encontra em desacordo com o contrato firmado, eis que somente concedeu o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel e comprovação de quitação das obrigações contratuais (id. 10382075 - Pág. 58).

Além disso, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245, tratando-se de contrato por prazo determinado, a priori, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, durante o prazo estipulado para a duração do contrato.

Por fim, no que tange as supostas infrações referentes as obrigações fiscais, tributárias, trabalhistas sociais e as acessórias, estas devem ser comprovadas durante a instrução processual.

Portanto, não vislumbro, neste momento, o dano irreparável ou de difícil reparação, tendo em vista que não restou demonstrado de plano, as infrações contratuais e, muito menos evidenciado a urgência da medida pleiteada, tendo em vista que o próprio recorrente afirma que o contrato estaria rescindido desde 2018.

Dito isso, no caso concreto, inexistem elementos aptos a demonstrar a probabilidade do direito e o perigo de dano em favor do agravante.

Isso porque, trata-se de determinação liminar de despejo, operando-se em desfavor da agravada o risco de dano de difícil composição, uma vez que, efetivada a medida, tornar-se-ia irreversível, sendo ela alijada do local onde exerce seu labor.

Também não vislumbro perigo de dano a militar em desfavor do agravante, mesmo porque não se está a falar de inadimplência do pagamento mensal, e permitirá o desenvolvimento do contraditório prévio à efetivação do despejo.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. PRAZO DETERMINADO. AUSÊNCIA



DE NOTIFICAÇÃO PARA RESCISÃO. CONTINUAÇÃO DE COBRANÇA E PAGAMENTO DE LOCATIVOS. DEFERIMENTO LIMINAR DE DESPEJO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA. Ausentes os requisitos do inciso VIII, do § 1º do art. 59 da Lei de Locações, a uma porque não houve a notificação da locatária e a duas porque os locativos permaneceram sendo cobrados - e pagos - após fino o prazo do contrato, de modo que este passou a vigor por prazo indeterminado. RECURSO PROVIDO (TJ-RS - AI: 51436889020218217000 RS, Relator: Deborah Coleto Assumpção de Moraes, Data de Julgamento: 11/11/2021, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: 12/11/2021).

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO – LIMINAR DE DESPEJO – DESCABIMENTO – Ação de despejo com suporte no atingimento do termo contratual sem a desocupação voluntária do imóvel. Pedido de despejo liminar do imóvel indeferido em primeiro grau. Pretensão recursal nesse sentido. Descabimento. Falta de prestação de caução nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei n. 8.245/91. Contraditório, ademais, já estabelecido em primeiro grau, sendo prudente que o pedido de despejo seja analisado à luz do contraditório. Decisão agravada mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido (TJ-SP - AI: 21055248320228260000 SP 2105524-83.2022.8.26.0000, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 16/08/2022, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/08/2022).

De mais a mais, já houve o estabelecimento do contraditório em primeiro grau de jurisdição, sendo prudente aguardar que o juízo "a quo" preste a jurisdição de forma mais balizada, a partir do amplo exercício do contraditório.

ISTO POSTO, VOTO NO SENTIDO DE **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** AO RECURSO INTERPOSTO, PARA MANTER INCÓLUME A DECISÃO AGRAVADA.

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, novos 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.

É O VOTO

Sessão Ordinária – **Plenário Vídeo Conferência - Plataforma PJe**, do dia ____ de _____ de 2022

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____ / ____ / _____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0810314-39.2022.8.14.0000

COMARCA DE ORIGEM: MOJU

AGRAVANTE: POSTO CODIPE DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE AUTOPEÇAS LTDA

ADVOGADO: HALLAN REIS ANTONIO JOSE – OAB/PA 26.434

AGRAVADO: JOSE LEANDRO COSTA FEITOSA

ADVOGADO: ALLAN AUGUSTO LEMOS DIAS - OAB/PA 12.089

RELATOR: DESEMBARGADOR AMILCAR GUIMARÃES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. LIMINAR DE DESPEJO INDEFERIDA. DECISÃO MANTIDA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA LIMINAR DE DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO.

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 Vídeio Conferência - Plataforma PJe, do dia ____ de _____ de 2022, presidida pelo Exmo. Des. Ricardo Ferreira Nunes, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

