



ACÓRDÃO N°.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE ANANINDEUA/PA
APELAÇÃO CÍVEL N° 20133005338-5
APELANTE: NORTE AUTO POSTO LTDA.
APELADA: S/A BITAR IRMÃOS
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. POSSIBILIDADE DA RETOMADA MEDIANTE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO FEITA PELO LOCADOR. ARTIGO 57, DA LEI N. 8.245/91.

1. Cuidando-se de locação não residencial ajustada cujo prazo foi encerrado e a locatária permaneceu no imóvel, havendo interesse na retomada, reputa-se perfeita, válida e eficaz a notificação premonitória efetuada.
2. Houve a desocupação do bem durante a tramitação do feito, impondo-se a manutenção da procedência do pedido formulado na ação de despejo.
3. Reconvenção. Descabe direito à locatária à indenização pela perda do fundo de comércio, haja vista que o contrato firmado entre as partes excluía essa possibilidade.
4. Não havendo também em que se falar em conduta ilícita da locadora passível de indenização, porquanto esta é proprietária do bem arrendado à apelante e notificou-a regularmente para desocupação do imóvel em 30 (trinta) dias, nos termos do art. 57 da Lei 8.245/91. Manutenção da sentença de improcedência dos pedidos formulados reconvenção.
5. Apelo desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 11 de abril de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura e a Juíza Convocada Dra. Rosi Maria Gomes de Farias. Sessão presidida pela Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL interposto por NORTE AUTO POSTO LTDA., manifestando inconformismo com a decisão proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ananindeua, nos autos da Ação de Despejo movida por S/A BITAR IRMÃOS.

Na origem a autora ajuizou a presente ação, alegando que firmou com o réu/apelante contrato de locação do imóvel localizado na BR 316 km 4, s/s, com início em 01/09/1996, mediante o valor mensal de R\$3.000,00 (três mil reais) a título de aluguel, onde se desenvolveria atividade comercial de abastecimento de combustível através de posto de gasolina.

Afirmou que, mesmo tendo expirado o prazo contratual, em 20/12/1999, a ré continuou a desenvolver suas atividades de forma indevida.

Ressaltou que, em 14/02/2005, notificou a demandada extrajudicialmente da denúncia do contrato, através do Cartório de Registro de Documentos Bezerra Falcão, para que desocupasse o imóvel em 30 dias, sendo que decorrido o prazo da notificação premonitória, a ré continuou no imóvel.

Requeru a decretação da rescisão do contrato de locação e o despejo e desocupação do imóvel, condenando a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e verbas honorárias. Juntou documento.

Regularmente citada, a ré deixou de apresentar contestação (certidão à fl. 50.v), entretanto reconviu, pleiteando indenização cabível pela formação do fundo de comércio que se desenvolveu em função da sua atividade empresarial.

Após instrução processual sobreveio a sentença que julgou procedente o pedido contido na ação de despejo e, improcedente o pleito da reconvenção. Desse modo, o Magistrado de piso decretou a rescisão do pacto locatício de fls. 10/17, e indeferiu a pretensão da ré quanto à indenização pelo fundo de comércio, assim como o pedido de indenização pela retomada do imóvel. Condenou a empresa ré sucumbente nas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa inicial.

Houve oposição de embargos de declaração, os quais restaram rejeitados em decisão de fls. 147/148.

Inconformada a empresa demandada apresentou recurso de apelação, às fls. 168/177, sustentando que a ordem de despejo imotivado com base na denúncia, visando a transferência à terceiro interessado, acarretou-lhe prejuízos indevidos, violando a limitação colocada pela função social e econômica do contrato e também a boa-fé objetiva, nos termos dos artigos 187, 927 e 944 do Código Civil, uma vez que os seus clientes foram captados após o estabelecimento das atividades, denotando-se a formação de fundo de comércio, razão pela qual deveria ser indenizada antes da entrega do bem.

Pugna, ao final, pela improcedência da ação de despejo e procedente o pedido indenizatório formulado na reconvenção.

Contrarrazões às fls. 180/190.

Distribuídos, coube-me a relatoria.

É o relatório.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.



APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. POSSIBILIDADE DA RETOMADA MEDIANTE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO FEITA PELO LOCADOR. ARTIGO 57, DA LEI N. 8.245/91.

1. Cuidando-se de locação não residencial ajustada cujo prazo foi encerrado e a locatária permaneceu no imóvel, havendo interesse na retomada, reputa-se perfeita, válida e eficaz a notificação premonitória efetuada.
2. Houve a desocupação do bem durante a tramitação do feito, impondo-se a manutenção da procedência do pedido formulado na ação de despejo.
3. Reconvenção. Descabe direito à locatária à indenização pela perda do fundo de comércio, haja vista que o contrato firmado entre as partes excluía essa possibilidade.
4. Não havendo também em que se falar em conduta ilícita da locadora passível de indenização, porquanto esta é proprietária do bem arrendado à apelante e notificou-a regularmente para desocupação do imóvel em 30 (trinta) dias, nos termos do art. 57 da Lei 8.245/91. Manutenção da sentença de improcedência dos pedidos formulados reconvenção.
5. Apelo desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, deve ser conhecido o apelo.

Cuida-se de Ação de Despejo por Denúncia Vazia, cujo objeto é o contrato de arrendamento de um posto de abastecimento de combustíveis para veículos, celebrado entre as partes no ano de 1996, localizado na Rod. BR 316, km 4, s/n, cujo termo final foi previsto para o dia 20.12.1999, sendo que a locatária permaneceu no mesmo até a propositura da ação no ano de 2006, constatando-se em 18/04/2008, durante a instrução processual da presente ação, por certidão contida à fl. 91, que o imóvel foi abandonado



pela locatária.

A sentença recorrida, desse modo, julgou procedente o pedido contido na ação de despejo e, quanto aos pedidos indenizatórios requeridos em sede de reconvenção pela ré/apelante, entendeu que os mesmos não procedem.

Apesar do longo arrazoado do apelo, não merece acolhimento a irresignação.

Dos termos da decisão fustigada, verifica-se que o juiz de piso apenas decidiu conforme o que lhe foi apresentado, tendo, inclusive, chegado à conclusão declinada, que sem dúvida está dentro da diretriz traçada no artigo 130 do CPC, dizendo precisamente à fl.140 que: Não assiste razão ao reconvinte o direito à indenização do fundo de comércio; primeiro, porque tal possibilidade foi excluída expressamente pela cláusula segunda do parágrafo primeiro do contrato de Arrendamento firmado entre as partes (fls. 11); segundo, pelo fato de que o imóvel objeto da locação está sendo utilizado desde 1980 para o abastecimento de veículos, não tendo sido implementado referido fundo de comércio pelo reconvinte como alega.

Corroborando a esse entendimento, o fato de que o imóvel quando foi arrendado já se encontrava com todo o equipamento de um posto de abastecimento de veículo, com bombas de abastecimentos; filtros motorizados; instalações de trocas de óleo; etc., conforme cláusula primeira do referido contrato.

Do mesmo modo, não cabe indenização pela retomada do imóvel, haja vista que segundo o art. 57, da Lei nº 8.245/91, é direito do locador denunciar por escrito o contrato de locação desde que conceda ao locatário 30 dias para a sua desocupação, o que regularmente foi feito, conforme documentos às fls. 23 e 24.

Ademais, restou comprovado nos autos que a empresa ré abandonou o imóvel objeto da ação (conforme Certidão de fls. 91), estando o posto impossibilitado de atender a população e amplamente danificado (fls.109/128). Portanto, não merece acolhimento o pedido de indenização, já que a própria reconvinte deixou o imóvel deteriorado, não efetuando os reparos necessários a sua manutenção e conservação.

Com efeito, como se verifica, totalmente improcedente os pedidos contidos na reconvenção.

A notificação enviada à locatária – a qual foi pessoalmente intimada, conforme cópia acostada à fl. 24, datada de 10/02/2006, demonstra que a locadora requereu a desocupação do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 46, § 2º, da Lei no Inquilinato. Ante a inércia da inquilina, necessitou ajuizar a presente demanda em 23/03/2006, de molde a obter o desiderato pretendido.

Necessário reproduzir o disposto no artigo 57, da Lei nº 8.245/91, o qual autoriza a rescisão desmotivada da locação (denúncia vazia), nos seguintes termos: O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação., não se verificando nenhuma abusividade ou ilegalidade neste ato.

Ainda, impende frisar que a retomada do imóvel, por parte do locador, não exige a aceitação do inquilino, desde que satisfeitos os requisitos do artigo



acima referido.

Ressalto que a autora estava no exercício regular de seu direito ao pretender o despejo da requerida do objeto da lide, sendo totalmente descabida a pretensão da locatária em obter indenizações pela perda do fundo de comércio, pela retomada do imóvel, por inexistir previsão dentre as hipóteses previstas na Lei nº 8.245/91.

A alegação de que seria impossível a devolução do imóvel, pela necessidade de indenização pelo fundo de comércio é manifestamente contraditória com as evidências nos autos, eis que existem cláusulas contratuais, nas quais se informa a preexistência de fundo de comércio, afastando-se a possibilidade de indenização à apelante/reconvinte – Cláusula Primeira, § 1º e Cláusula Segunda, § 1º. (fls. 10/11).

Desse modo, não há no que se falar em violação ao princípio da boa-fé objetiva, previsto no artigo 422 do Código Civil, uma vez que o despejo cumpriu todos os requisitos previstos em lei, relativos à denúncia vazia, bem como porque não há previsão para indenização de fundo de comércio à espécie dos autos.

Também, não há que se falar qualquer ilicitude por parte da apelada passível de indenização, prevista nos artigos 186 e 927 do CC, porquanto, como acima exposto, inexistente ilicitude na conduta da apelada, pois esta é proprietária do bem arrendado à apelante e notificou-a regularmente para a desocupação do imóvel em 30 (trinta) dias, como dispõe o artigo 57 da Lei do Inquilinato (8.245/91), para só então ajuizar a ação de despejo, diante da recusa da apelante em cumprir a ordem.

Dessarte, atendidas as condições para a retomada do imóvel, através da notificação premonitória válida e eficaz, indispensável à propositura da ação de despejo por denúncia vazia, impõe-se a procedência do pedido, uma vez decorrido o prazo sem que a locatária desocupasse voluntariamente o imóvel.

Nesse sentido é a orientação dos Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. RETOMADA. LOCAÇÃO MISTA (RESIDENCIAL E COMERCIAL). CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. RECONVENÇÃO. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CO-RÉ E DE CARÊNCIA DE AÇÃO POR IRREGULARIDADE DA NOTIFICAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. PERFEITA, VÁLIDA E EFICAZ A NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA EFETUADA, INDISPENSÁVEL À PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA, IMPUNHA-SE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO, UMA VEZ DECORRIDO O PRAZO APÓS A NOTIFICAÇÃO SEM QUE O LOCATÁRIO DESOCUPASSE VOLUNTARIAMENTE O IMÓVEL. BENFEITORIAS. EDIFICAÇÃO SOBRE TERRENO ALHEIO. ACESSÃO. DIREITO DE INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO. DESCABIMENTO. REJEITADAS AS PRELIMINARES, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME..

(Apelação Cível Nº 70034790824, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 30/06/2010)

LOCAÇÃO. DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. Não tendo a parte ré se desincumbido adequadamente do ônus de demonstrar os fatos impeditivos, extintivos ou modificativos do direito da parte autora (CPC, art. 333, II),



impõe-se a manutenção da sentença que julgou procedente a ação de despejo. APELO DESPROVIDO..

(Apelação Cível N° 70035385202, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 29/04/2010)

Com tais razões, nego provimento ao apelo.
É o voto.

Belém (PA), 11 de abril de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR