



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0041047-48.2009.8.14.0301  
APELANTE: MANOEL D. OLIVEIRA REIS NETO  
ADVOGADO: IONE ARRAIS DE CASTRO OLIVEIRA  
APELADO: MAROJA GEMAQUE SS. LTDA  
ADVOGADO: BRUNO BRASIL DE CARVALHO  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO:

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por MANOEL D OLIVEIRA REIS NETO contra sentença prolatada pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Capital, que julgou procedente a Ação de Despejo contra ele proposta por MAROJA E GEMAQUE LTDA, rescindindo o contrato de locação entre e consolidando a posse do imóvel lanchonete do Colégio Impacto, situado na Av. Alcindo Cacela, nº 1626, Nazaré, nesta cidade, em favor da apelada.

MAROJA & GEMAQUE S/C LTDA ajuizou Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Rescisão Contratual e Cobrança de Aluguéis e Acessórios da Locação em face de MANOEL D'OLIVEIRA REIS NETO, em razão do término do prazo da locação.

Alegou: 1) que firmou com o réu contrato de locação para fins comerciais, tendo por objeto a lanchonete do Colégio Impacto, localizado nesta cidade, na Av. Alcindo Cacela, nº 1626, no bairro de Nazaré; 2) que o prazo ajustado foi de 24 (vinte e quatro) meses, tendo se iniciado em 10/02/2005 e terminado em 10/02/2007, com aluguel mensal em torno de 10% da arrecadação bruta da lanchonete, mais R\$ 400,00 (quatrocentos reais); 3) que o prazo contratual se encontra expirado, tendo a autora feito a denúncia vazia.

Juntou documentos às fls. 4/16.

Recebida a ação, determinou o Juízo a quo a citação do réu para contestar, no prazo de 15 (quinze) dias ou para purgar a mora, no prazo de 5 (cinco) dias.

Requerida pela autora, em petição de fls. 23/24, a citação do réu em outro endereço mediante Oficial de Justiça, o pedido foi deferido em decisão de fl. 25. No entanto, conforme certidão de fl. 32, o réu deixou de ser citado.

Em petição, de fl. 34, a autora requereu diligências aos órgãos públicos a fim de localizar o endereço do réu, o que foi deferido em decisão de fl. 41.

Em contestação, às fls. 51/53, o réu alegou: 1) que se trata de despejo por denúncia vazia; 2) que a autora retirou o réu da lanchonete, para que se realizasse nela uma reforma; 3) que houve a perda do objeto da ação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, inexistindo assim interesse de agir.

Em manifestação à contestação, à fl. 60, a autora alegou que o réu abandonou o imóvel depois que foi citado, quando então a autora se imitiu na posse do referido imóvel, havendo, assim, a rescisão contratual, com a culpa unilateral do réu.



Em sentença, de fls. 63/64, o juízo declarou a perda de objeto da ação de despejo e julgou procedente a ação, rescindindo o contrato de locação e consolidando a posse do imóvel lanchonete do Colégio Impacto, situado na Av. Alcindo Cacela, nº 1626, Nazaré, nesta cidade, em favor da autora, extinguindo o processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 269,I, do CPC, condenando o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios de 10%.

O réu opôs embargos de declaração, às fls. 66/70, os quais contraminutados, às fls. 74/75 e rejeitados, em decisão de fls. 76/77.

Inconformado, o réu interpôs, às fls. 79/88, o presente recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença, alegando a contradição existente na sentença que o condenou ao pagamento de custas e honorários ao julgar o processo reconhecendo a perda do objeto da ação em relação ao imóvel e decretar a rescisão contratual, como determina no art. 61 da Lei nº 8.245/90.

Recebimento da apelação no efeito devolutivo, à fl. 93.

Contrarrazões, às fls. 95/104.

Vieram-me os autos conclusos para voto.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, de agosto de 2016.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0041047-48.2009.8.14.0301  
APELANTE: MANOEL D. OLIVEIRA REIS NETO  
ADVOGADO: IONE ARRAIS DE CASTRO OLIVEIRA  
APELADO: MAROJA GEMAQUE SS. LTDA  
ADVOGADO: BRUNO BRASIL DE CARVALHO  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### VOTO

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Insurge-se o apelante contra a sentença que declarou a perda de objeto da ação de despejo e julgou procedente a ação, rescindindo o contrato de locação e consolidando a posse do imóvel lanchonete do Colégio Impacto, situado na Av. Alcindo Cacela, nº 1626, Nazaré, nesta cidade, em favor da autora, extinguindo o processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 269,I, do CPC, condenando-o ao pagamento de custas e honorários advocatícios de 10%.

Alega a contradição existente na sentença que o condenou ao pagamento de



custas e honorários e julgou o processo reconhecendo a perda do objeto da ação em relação ao imóvel e decretou a rescisão contratual, como determina no art. 61 da Lei nº 8.245/90.

Não assiste razão ao apelante. Senão vejamos:

Trata-se de Ação de Despejo c/c Rescisão Contratual e Cobrança de Aluguéis, em razão do término do prazo da locação. A ação de despejo se dá por denúncia vazia, a qual é disciplinada pelos arts. 56 e 57 da Lei nº 8.245/90, que assim estabelece:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

Ajuizada a ação de despejo c/c rescisão contratual, ainda que tenha havido a perda de objeto ação de despejo, em razão da devolução do imóvel pelo réu, a rescisão contratual foi julgada procedente, o que justifica a condenação do réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios, tendo em vista que foi necessária a propositura de ambas as ações para que a posse do imóvel fosse devolvida ao apelante.

Além disso, nos termos do art. 57 da precitada lei, a denúncia vazia pelo locador, ou seja, a retomada do imóvel, desde que observado o prazo de 30 (trinta) dias, é direito dele, podendo ser livremente exercido e, no entanto, só foi eficazmente exercido com o ajuizamento da ação de despejo, já que somente após o seu ajuizamento pelo locador, apelado, é que o locatário, ora apelante, resolveu devolver a posse do imóvel ao seu legítimo proprietário.

Assim, entendo não haver razão para reforma da sentença.

Ante o exposto, conheço do recurso de apelação e nego-lhe provimento, para manter a sentença recorrida, nos termos da fundamentação exposta.

É o voto.

Belém, de setembro de 2016.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0041047-48.2009.8.14.0301**

**APELANTE: MANOEL D. OLIVEIRA REIS NETO**

**ADVOGADO: IONE ARRAIS DE CASTRO OLIVEIRA**

**APELADO: MAROJA GEMAQUE SS. LTDA**

**ADVOGADO: BRUNO BRASIL DE CARVALHO**

**RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA QUE DECRETOU A PERDA DE OBJETO DA AÇÃO DE DESPEJO E PROCEDÊNCIA DA RESCISÃO CONTRATUAL. CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS. CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

I - Insurge-se o apelante contra a sentença que declarou a perda de objeto da ação de despejo e julgou procedente a ação, rescindindo o contrato de locação e consolidando a posse do imóvel lanchonete do Colégio Impacto, situado na Av. Alcindo Cacela, nº 1626, Nazaré, nesta cidade, em favor da autora, extinguindo o processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 269, I, do CPC, condenando-o ao pagamento de custas e honorários advocatícios de 10%.

II - Alega a contradição existente na sentença que o condenou ao pagamento de custas e honorários e julgou o processo reconhecendo a perda do objeto da ação em relação ao imóvel e decretou a rescisão contratual, como determina no art. 61 da Lei nº 8.245/90.

III - Trata-se de Ação de Despejo c/c Rescisão Contratual e Cobrança de Aluguéis, em razão do término do prazo da locação. A ação de despejo se dá por denúncia vazia, a qual é disciplinada pelos arts. 56 e 57 da Lei nº 8.245/90.

IV - Ajuizada a ação de despejo c/c rescisão contratual, ainda que tenha havido a perda de objeto ação de despejo, em razão da devolução do imóvel pelo réu, a rescisão contratual foi julgada procedente, o que justifica a condenação do réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios, tendo em vista que foi necessária a propositura de ambas as ações para que a posse do imóvel fosse devolvida ao apelante. Além disso, nos termos do art. 57 da precitada lei, a denúncia vazia pelo locador, ou seja, a retomada do imóvel, desde que observado o prazo de 30 (trinta) dias, é direito dele, podendo ser livremente exercido e, no entanto, só foi eficazmente exercido com o ajuizamento da ação de despejo, já que somente após o seu ajuizamento pelo locador, apelado, é que o locatário, ora apelante, resolveu devolver a posse do imóvel ao seu legítimo proprietário. Assim, entendo não haver razão para reforma da sentença.

V - Ante o exposto, conheço do recurso de apelação e nego-lhe provimento, para manter a sentença recorrida, nos termos da fundamentação exposta.

**ACÓRDÃO**

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso de apelação, negando-lhe provimento, nos termos do voto relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 24ª Sessão



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**  
**BELÉM**  
**SECRETARIA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**ACÓRDÃO - DOC: 20160378969069 Nº 164776**



---

Ordinária de 12 de setembro de 2016. Turma julgadora: Desembargadora Gleide Pereira de Moura, Desembargador Leonardo de Noronha Tavares e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Bezerra Júnior. Sessão presidida pelo Exmo. Sr. Desembargador Leonardo de Noronha Tavares.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora