



ACÓRDÃO N°
APELAÇÃO CÍVEL N° 0008955-21.2012.8.14.0006
APELANTE: REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA
ADVOGADA: MARIA DE SANTANNA FILIZZOLA GOMIDE, OAB/PA 6.042
APELADO: PEDRO PAULO COELHO MOREIRA
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS – RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO – RECURSO INTERPOSTO PELO REQUERIDO – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO REJEITADA – MÉRITO: PROCEDÊNCIA – REQUISITOS DO DESPEJO CONFIGURADOS - DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS COBRADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1-Recurso Adesivo interposto por Pedro Paulo Coelho Moreira:

No presente caso, não houve sucumbência recíproca, nos termos do que estabelece o art. 500 do CPC/73, o que impede a parte vencedora de interpor tal recurso. Ante o exposto, não conheço do recurso adesivo.

2-Recurso de Apelação interposto por Região Norte Comércio e Distribuidora Ltda:

2.1 Preliminar de Não Conhecimento suscitada pelo apelado:

Conforme se depreende dos autos, observa-se que a apelante se insurge justamente contra a sentença que decretou o despejo imediato do imóvel que ocupa, bem como em relação à determinação para pagamento dos aluguéis em atraso, desse modo, não se verifica razões genéricas ou dissociadas, sem impugnação específica dos fundamentos do decisorio, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade. Ante o exposto, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso suscitada pelo ora apelado.

2.2-Mérito:

Analisando detidamente os autos, comungando com o entendimento alinhavado na sentença proferida, observa-se que a apelante não logrou êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis cobrados, quais sejam março, abril, maio, junho, julho e agosto do ano de 2011, salientando, por oportuno, que a prova do pagamento se dá mediante recibo, sendo este o instrumento da quitação, que, no presente caso, não foi apresentado pela locatária, tendo juntado à contestação, tão somente, diversos comprovantes de depósitos referente a meses que não correspondem com o período cobrado na presente ação. Desta feita, tendo a parte autora se desincumbido do ônus que lhe



competia de comprovar o fato constitutivo do seu direito, consubstanciado na existência de contrato de locação entre as partes, e não tendo a parte requerida, por seu turno, logrado êxito em comprovar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte demandante, devida a rescisão do contrato de locação, com a consequente decretação de despejo e condenação dos aluguéis atrasados.

Salienta-se, por oportuno, que a realização de depósitos em favor do autor não é suficiente para afastar o direito do locador em promover a cobrança e o despejo caso o locatário mantenha-se inadimplente, conforme se verifica no caso em questão, tendo a parte ré, ora recorrente, deixado de demonstrar que os valores depositados, tinha por objeto os alugueres atrasados que deram ensejo à propositura de Ação de Despejo em seu desfavor, não se tendo como reconhecer a purga da mora.

Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Ademais, é despiciendo perquirir sobre as características da área em que se encontra o imóvel locado, uma vez que o contrato de locação é de natureza obrigacional e não de natureza real, não sendo, portanto, a propriedade pressuposto para a constituição válida do contrato locatício, tampouco para o desate de demanda que objetiva rescindir o referido contrato, cobrar os alugueres atrasados e despejar o locatário inadimplente.

Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Portanto, a sentença ora vergastada, que rescindiu o contrato, decretou o despejo compulsoriamente e impôs ao requerido o pagamento dos alugueres e acessórios inadimplidos, mostra-se escorreita, não merecendo reparos.

2.3-Recurso conhecido e improvido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS ATRASADOS, contra Sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua/Pa, tendo como apelante REGIÃO NORTE COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA e apelado PEDRO PAULO COELHO MOREIRA. Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, não conhecer do recurso adesivo interposto por Pedro Paulo Coelho Moreira e conhecer e negar provimento ao recurso interposto por Região Norte Comércio e Distribuição Ltda, nos termos



do voto da Exma. Desa. Relatora.
Belém, 18 de setembro de 2018.

Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.
Relatora

APELAÇÃO CÍVEL N° 0008955-21.2012.8.14.0006
APELANTE: REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA
ADVOGADA: MARIA DE SANTANNA FILIZZOLA GOMIDE, OAB/PA 6.042
APELADO: PEDRO PAULO COELHO MOREIRA
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADA

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA e PEDRO PAULO COELHO MOREIRA, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua/Pa, que nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS ATRASADOS, julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, declarando rescindido o contrato de locação, determinando definitivamente o despejo da ré, ora apelante, por falta de pagamento, bem como condenando-a ao pagamento do valor de R\$ 10.775,77 (dez mil, setecentos e setenta e cinco reais e setenta e sete centavos), a título de débitos de alugueres, devidamente corrigidos com juros legais da citação e correção monetária pelo INPC, após a aplicação da multa contratual de 10% (dez por cento) e juros de mora de 0,3% (zero vírgula três por cento), condenando ainda a requerida ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

O autor, ora apelado, ajuizou a ação acima mencionada, alegando que firmou contrato de locação do imóvel de sua propriedade com a parte ré, ora apelante, pelo prazo de 01 (hum) ano, a contar de 01/09/2011 a 31/08/2012, salientando ainda, que o valor estipulado a título de locação foi de R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais) mensais, que deveria ser pago impreterivelmente até o dia 05 de cada mês, no local do



estabelecimento.

Aduziu que durante os meses de setembro, outubro, novembro, dezembro do ano de 2011, cumpriu a locatária/apelante suas obrigações pecuniárias, tendo, no entanto, deixado de pagar as parcelas referentes os meses de março, abril, maio, junho, julho e agosto de 2012, o que perfaz um total de R\$ 10.775,77 (dez mil, setecentos e setenta e cinco reais e setenta e sete centavos), pelo que requereu a rescisão do contrato e pagamento dos aluguéis em atraso, acrescido da multa e juros contratuais, bem como a decretação do despejo por falta de pagamento.

O feito seguiu seu regular trâmite até a prolação da sentença (fls. 55-56/verso), que julgou totalmente procedente os pedidos contidos na inicial.

Inconformados, REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA e PEDRO PAULO COELHO MOREIRA interpuseram recurso de Apelação.

REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA interpôs recurso (fls. 58-62), alegando que se encontra estabelecido no endereço do imóvel, objeto da demanda, desde abril de 1999, e sempre procedeu o pagamento do aluguel desde que era na quantia de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), estando assim com o contrato por prazo indeterminado e contínuo.

Sustenta que se estabeleceu no local em litígio desde 1999, onde criou uma pequena empresa, por meio da qual retira seu sustento e de sua família, e por uma questão de ambição do apelado, que não satisfeito com o valor atual do aluguel (R\$ 1.300,00 – hum mil e trezentos reais), quer despejar o recorrente, para conseguir alugar o imóvel por valor superior ao atualmente contratado.

Aduz que pagava o aluguel diretamente ao apelado e por confiança não cobrava os recibos de pagamento do recorrido, salientando que assim que soube da ação por ele ajuizada, deixou de pagar diretamente ao apelado e passou a efetuar depósitos bancários, na sua conta corrente, conforme pode ser verificado pelos recibos de depósitos.

Ressalta que não se nega a entregar o imóvel ao apelado, desde que seja concedido o prazo de 16 (dezesseis) meses para desocupação do imóvel, tempo viável para constituir-se em outro local de trabalho.

Por fim, requer o provimento do recurso, para reformar a sentença, concedendo um prazo de 16 (dezesseis) meses para a entrega do imóvel, considerando os 16 (dezesseis) anos que ocupa o imóvel, pugnando ainda, que o apelado seja condenado ao pagamento de custas processuais e que cada uma das partes interessadas assumam o pagamento devido dos honorários dos seus respectivos advogados.

Em sede de contrarrazões (fls. 67-70), o apelado alega, preliminarmente, o não conhecimento do recurso, por irregularidade formal, diante de não ter sido atacado especificamente os fundamentos da sentença.

No mérito, pugna pela manutenção da sentença, devendo a mesma prevalecer pelos seus próprios fundamentos.

PEDRO PAULO COELHO MOREIRA interpôs Recurso Adesivo (fls. 71-74), insurgindo-se contra a sentença ora guerreada que deixou de se pronunciar quanto ao pedido de pagamento das prestações locatícias vincendas no decurso da presente lide, não se tratando de indeferimento do pleito inicial, mas sim de inequívoca ausência da prestação jurisdicional, requerendo que se remeta os autos da presente demanda ao Juízo a quo, no intuito de evitar a supressão de instâncias.



Por fim, requer o provimento do recurso, a fim de que seja declarada a nulidade apontada, determinando-se o retorno dos autos ao juízo a quo para que se pronuncie a respeito do pleito em omissão.

Em sede de contrarrazões (fls. 79-81), a apelada alega que o recorrente não tem fundamento no pedido efetuado de nulidade da sentença, pugnando pelo improvimento do recurso adesivo.

Coube-me, por distribuição, julgar o presente feito.

É o Relatório.

VOTO

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumpra salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA



DO RECURSO ADESIVO:

Prima facie, cumpre esclarecer que o Recurso Adesivo interposto pelo recorrente Pedro Paulo Coelho Moreira não deve ser conhecido pelo simples fato de no presente caso não ter havido sucumbência recíproca, conforme preceitua o art. 500 do CPC/73. Na sentença ora guerreada, o Juízo de 1º grau julgou totalmente procedente a ação em favor do autor, tendo deixado apenas de se manifestar sobre as parcelas vincendas, conforme alega o referido apelante.

Assim, o meio processual cabível para se insurgir quanto essa omissão não seria o Recurso Adesivo cuja sua aplicação é restrita, mas sim Embargos de Declaração, previstos no art. 535, inciso II do CPC/73, ou até mesmo o próprio Recurso de Apelação, nos termos do art. 513 do CPC/73.

A respeito do assunto, colaciono a Jurisprudência Pátria acerca da matéria, vejamos:

APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Ausência de publicidade da penhora. Boa-fé do adquirente. Diante da ausência de averbação da penhora, não há como se afastar a presunção de ser o adquirente do imóvel terceiro de boa-fé, pois não foi dada a publicidade devida, fazendo com que se acreditasse na ausência de constrição sobre o bem (Súmula 375 do STJ). Recurso não provido. Recurso adesivo. Cabimento. Não se conhece de recurso adesivo em ação julgada procedente. Necessidade de sucumbência recíproca. Falta de interesse recursal. Inteligência do art. 500 do CPC. Recurso não conhecido. (TJSP, Proc. 90002393820028260014, julgado em 29/01/2013)

APELAÇÃO CÍVEL - EXECUÇÃO - CRÉDITO FUNDADO EM CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA - EXTINÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR - IMPOSSIBILIDADE - PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE - NÃO CONFIGURAÇÃO. - Entende-se como interesse de agir, o fato de que não se pode acionar o aparato judiciário sem que dessa atividade se possa extrair um resultado útil. - A inexistência de bens penhoráveis não faz a parte credora decair do interesse de agir. - A prescrição intercorrente obedece ao mesmo prazo de prescrição para a ação principal, que em se tratando de cédula rural pignoratícia é trienal, consoante Decreto-Lei 167, de 1967. - O recurso adesivo deverá guardar relação com o recurso principal, art.500, do CPC além da necessidade da sucumbência ser recíproca. (TJMG - Apelação Cível 1.0878.03.000542-4/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/07/2016, publicação da súmula em 13/07/2016)

Ante o exposto, não conheço do Recurso Adesivo interposto.

DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR REGIÃO NORTE COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA:



PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO:

Alega o apelado que a recorrente não atacou especificamente os fundamentos da sentença ora vergastada, pugnano pelo não conhecimento do recurso.

Conforme se depreende dos autos, observa-se que a apelante se insurge justamente contra a sentença que decretou o despejo imediato do imóvel que ocupa, bem como em relação à determinação para pagamento dos aluguéis em atraso, desse modo, não se verifica razões genéricas ou dissociadas, sem impugnação específica dos fundamentos do decisum guerreado, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade. Ante o exposto, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso suscitada pelo ora apelado.

Presentes os pressupostos processuais, conhecimento do recurso e passo a análise do mérito recursal.

DO MÉRITO:

Conforme relatado, pretende a apelante a reforma da sentença que julgou procedente o pedido de despejo cumulado com cobrança formulado pelo apelado, a qual determinou a desocupação do imóvel objeto da lide, bem como o pagamento dos aluguéis atrasados. A ação de despejo é a ação que possui o locador contra o locatário para reaver o imóvel, sendo esta a via adequada para a retomada do imóvel objeto do contrato de locação.

Analisando detidamente os autos, ressalta-se que a existência do contrato de locação noticiado na inicial é inconteste, considerando o instrumento juntado fls. 13-16.

O cerne da controvérsia, pois, cinge-se em verificar se houve a alegada inadimplência por parte do locatário, a ensejar a rescisão do contrato, e, por conseguinte, a desocupação do imóvel e a condenação da ré no pagamento dos atrasados.

Nessa esteira, comungando com o entendimento alinhavado na sentença guerreada, observa-se que a apelante não logrou êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis cobrados, quais sejam março, abril, maio, junho, julho e agosto do ano de 2011, salientando, por oportuno, que a prova do pagamento se dá mediante recibo, sendo este o instrumento da quitação, que, no presente caso, não foi apresentado pela locatária, tendo juntado à contestação, tão somente, diversos comprovantes de depósitos referente a meses que não correspondem com o período cobrado na presente ação (fls. 35-39).

Ademais, impende consignar que o ônus probatório, na hipótese, recai sobre a ré, ora apelante, pois o art. 333, inciso II do CPC/73, dispõe que "o ônus da prova incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor".

Desta feita, tendo a parte autora se desincumbido do ônus que lhe competia de comprovar o fato constitutivo do seu direito, consubstanciado na existência de contrato de locação entre as partes, e não tendo a parte



requerida, por seu turno, logrado êxito em comprovar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte demandante, devida a rescisão do contrato de locação, com a consequente decretação de despejo e condenação dos aluguéis atrasados.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

APELAÇÃO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INADIMPLENTO DOS ALUGUÉIS INCONTROVERSO. RESCISÃO CONTRATUAL E DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO SOB PENA DE DESPEJO. PAGAMENTOS PARCIAIS REALIZADOS NO CURSO DA DEMANDA E COMPROVADOS SOMENTE EM SEDE RECURSAL. HONORÁRIOS RECURSAIS.1. O contrato de aluguel de imóvel deve ser cumprido na forma avençada, de forma que o inadimplemento do locatário enseja quebra do contrato e o consequente despejo. 2. Incontroverso o inadimplemento do locatário, a procedência do pedido de rescisão contratual e determinação de desocupação do imóvel sob pena de despejo é medida que se impõe. 3. A despeito da determinação judicial de pagamento dos alugueis e encargos atrasados, nada impede que os valores pagos administrativamente ou diretamente ao autor no curso do processo e somente comprovados em sede recursal sejam abatidos dos valores inicialmente indicados a seres pagos pela parte ré. 4. Honorários recursais devidos e fixados. 5. Negou-se provimento ao apelo. (, 20160810019970APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/05/2017, Publicado no DJE: 18/05/2017. Pág.: 232/243)

EMENTA: APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C/ COBRANÇA DE ALUGUEIS E ASSESSÓRIOS. SENTENÇA CONFIRMADA NA INTEGRALIDADE. RECURSO DESPROVIDO. REFUTADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. O INADIMPLENTO DOS ALUGUÉIS É CAUSA SUFICIENTE PARA A RESCISÃO DO CONTRATO E O DECRETO DE DESPEJO, ART. 9º, III, DA LEI 8.245/91. NOS TERMOS DO ARTIGO 62, II, DA LEI 8.245 /91, MODIFICADO PELA LEI 12.112 /2009, O LOCATÁRIO E FIADOR PODERÃO EVITAR A RESCISÃO DA LOCAÇÃO EFETUANDO, NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, CONTADO DA CITAÇÃO, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DO DÉBITO ATUALIZADO, INDEPENDENTEMENTE DE CÁLCULO E MEDIANTE DEPÓSITO JUDICIAL. A AUSÊNCIA DE PAGAMENTOS DOS ENCARGOS INERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO FAZ INCIDIR A HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. NÃO HAVENDO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO CLÁUSULA DE DIREITO DE INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO POR BENFEITORIAS, NÃO HÁ QUE SE FALE EM REPARAÇÃO OU COMPENSAÇÃO. À UNANIMIDADE, SENTENÇA CONFIRMADA NA SUA INTEGRALIDADE RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO DESEMBARGADOR RELATOR. (2018.00849011-52, 186.516, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-05, Publicado em 2018-03-07)

Salienta-se, por oportuno, que a realização de depósitos em favor do autor não é suficiente para afastar o direito do locador em promover a cobrança e o despejo caso o locatário mantenha-se inadimplente, conforme se verifica



no caso em questão, tendo a parte ré, ora recorrente, deixado de demonstrar que os valores depositados, tinha por objeto os alugueres atrasados que deram ensejo à propositura de Ação de Despejo em seu desfavor, não se tendo como reconhecer a purga da mora.

Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Ademais, é despiciendo perquirir sobre as características da área em que se encontra o imóvel locado, uma vez que o contrato de locação é de natureza obrigacional e não de natureza real, não sendo, portanto, a propriedade pressuposto para a constituição válida do contrato locatício, tampouco para o desate de demanda que objetiva rescindir o referido contrato, cobrar os alugueres atrasados e despejar o locatário inadimplente.

Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Portanto, a sentença ora vergastada, que rescindiu o contrato, decretou o despejo compulsoriamente e impôs ao requerido o pagamento dos aluguéis e acessórios inadimplidos, mostra-se escorreita, não merecendo reparos.

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso adesivo interposto por Pedro Paulo Coelho Moreira por ausência dos seus pressupostos processuais e, em relação ao recurso de Apelação interposto por Região Norte Comércio e Distribuição Ltda, CONHEÇO-O E NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo a integralidade dos termos da sentença ora combatida.

É COMO VOTO.

Belém (PA), 18 de setembro de 2018.

Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
RELATORA