



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____/____/____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000681-95.2011.8.14.0073

COMARCA DE ORIGEM: RURÓPOLIS

APELANTE: EIT – EMPRESA INDUSTRIAL TECNICA S.A

ADVOGADO: LARA GURGEL DO AMARAL DUARTE OAB/CE 24.606

ADVOGADO: RENATA CARVALHO FREIRE OAB/CE 27.057

REPRESENTANTE: JOÃO VICENTE FERNANDES NETO

APELADO: DARCI GASPARINO GERLACH

ADVOGADA: ANA MARZILES DE SOUZA GAMA OAB/PA 8.407

ADVOGADA: MARIA ROSA FIGUEIRA DE SOUZA OAB/PA 14.093

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL. MAU USO PELO LOCATÁRIO. ÔNUS PROBATÓRIO DO AUTOR. FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. NÃO COMPROVAÇÃO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 373, DO CPC/2015. PEDIDO DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO. AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO PRÉVIA. DISCUSSÃO. EXPECTATIVA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE À UNANIMIDADE.

1. Finda a locação, o locatário está obrigado a devolver o imóvel ao locador nas mesmas condições em que o recebeu, excetuadas as deteriorações oriundas do próprio uso da coisa (art. 23, III, da Lei nº 8.245/91). Caso contrário, a ele será imputada a responsabilidade de ressarcir o senhorio das despesas que suportou para restabelecer o imóvel ao estado anterior à avença locatícia.

2. Não há nos autos provas bastantes a atribuir eventual responsabilidade pelos danos materiais supostamente causados pelo locatário porque impossível se aferir o estado real do imóvel por ocasião de sua entrega, bem como as condições em que se encontrava no momento da locação, uma vez que não foi produzido qualquer laudo de vistoria nesse sentido, diligência esta que se mostra essencialmente importante para se comprovar a responsabilidade quanto aos prejuízos materiais causados.

3. Considerando que de acordo com o artigo 373 do CPC/2015 cabe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, não é possível imputar culpa ou responsabilidade a recorrente para reparação de eventuais danos uma vez que não produziu provas suficientes nesse sentido. De rigor, pois, a improcedência do pedido.

4. O pedido de habilitação de crédito no plano da recuperação judicial homologado não comporta provimento, uma vez que os créditos visados na presente demanda ainda não foram constituídos com o trânsito em julgado da decisão. Ademais, a ocorrência do ato ilícito não implica em obrigação, não é crédito existente, mas simples expectativa de direito daquele que se viu lesado. Observância ao art. 49 da Lei nº 11.101/2005.

5. Recurso parcialmente provido à unanimidade.



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 prover parcialmente o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 do dia 04 de junho de 2019, presidido pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente) e Des. Ricardo Ferreira Nunes

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora
Ass. Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000681-95.2011.8.14.0073

COMARCA DE ORIGEM: RURÓPOLIS

APELANTE: EIT – EMPRESA INDUSTRIAL TECNICA S.A

ADVOGADO: LARA GURGEL DO AMARAL DUARTE OAB/CE 24.606

ADVOGADO: RENATA CARVALHO FREIRE OAB/CE 27.057

REPRESENTANTE: JOÃO VICENTE FERNANDES NETO

APELADO: DARCI GASPARINO GERLACH

ADVOGADA: ANA MARZILES DE SOUZA GAMA OAB/PA 8.407

ADVOGADA: MARIA ROSA FIGUEIRA DE SOUZA OAB/PA 14.093

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

R E L A T Ó R I O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por EIT – EMPRESA INDUSTRIAL TECNICA S.A, inconformado com a sentença proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Rurópolis que julgou parcialmente procedente a demanda para declarar como termo final do contrato de locação o mês de dezembro/2010, bem como em condenar a requerida ao pagamento das quantias de R\$2.000,00 (aluguéis) e R\$15.000,00 (danos materiais), além de custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor da causa, nos autos de ação de cobrança de aluguéis e obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, proposta pelo apelado DARCI GASPARINO GERLACH.

Em suas razões (fls. 144/158), o apelante, sustém a ausência de comprovação dos danos materiais efetivamente suportados pela parte autora ou, alternativamente, seja minorado o valor condenatório a título de reparação material. Alega, ao final, que eventual crédito deferido ao autor deve ser habilitado nos autos da ação de recuperação judicial em trâmite perante a comarca de Jaguaruana/CE. Requereu a reforma da sentença objurgada. Juntou documentos (fls. 159/181).

Certidão de não interposição de contrarrazões à fl. 183.

Autos distribuídos neste Juízo ad quem à fl. 185, onde coube-me a relatoria.

À fl. 187, foi proferido despacho para realização de audiência conciliatória sem êxito diante o não comparecimento das partes.

Audiência infrutífera às fls 208.

É o relatório.



V O T O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

I.DO RECEBIMENTO DO RECURSO

Inicialmente, destaco e tenho como satisfeito os pressupostos processuais viabilizadores da admissibilidade recursal.

II.DO CONHECIMENTO

O presente recurso foi apresentado dentro do prazo legal, firmado por advogados legalmente habilitados nos autos, dele conheço. Concedo à agravante o beneplácito da justiça gratuita nesta instância recursal.

III. QUESTÕES PRELIMINARES

Inexistindo questões preliminares recursais, passo à análise:

IV. DA ANÁLISE DO PEDIDO DA REFORMA - DO MERITUM CAUSAE.

Adianto que a irresignação da recorrente prospera parcialmente. Explica-se:

Cuida-se de ação de cobrança de aluguéis e obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais julgada parcialmente procedente.

A parte apelante sustenta ausência de comprovação dos danos materiais sofridos pela parte autora e pede, alternativamente, a minoração do valor deferido na origem. Aduz pela necessidade de eventuais créditos serem habilitados no seu plano de recuperação judicial.

Com efeito, é consabido que finda a locação, o locatário está obrigado a devolver o imóvel ao locador nas mesmas condições em que o recebeu, excetuadas as deteriorações oriundas do próprio uso da coisa (art. 23, III, da Lei nº 8.245/91). Caso contrário, a ele será imputada a responsabilidade de ressarcir o senhorio das despesas que suportou para restabelecer o imóvel ao estado anterior à avença locatícia.

E, em se tratando de ação promovida pelo locador e fundada na ocorrência de danos, deve o autor comprovar o estado em que o imóvel foi entregue ao inquilino, o estado em que o recebeu e que os danos verificados não decorreram do uso regular do bem.

Todavia, no caso em discussão, não há nos autos provas bastantes a atribuir eventual responsabilidade pelos danos materiais supostamente causados pelo locatário.

Isso porque, muito embora o autor tenha alegado a impossibilidade de juntar o contrato de locação, se afigura impossível se aferir o estado real do imóvel por ocasião de sua entrega, bem como as condições em que se



encontrava no momento da locação, uma vez que não foi produzido qualquer laudo de vistoria nesse sentido, diligência esta que se mostra essencialmente importante para eventualmente se comprovar a responsabilidade do locatário pelos alegados prejuízos materiais causados.

Ademais disso, tem-se de concreto apenas fotografias (fls. 18/33) supostamente tiradas por ocasião da restituição do imóvel (rural) as quais não possuem força suficiente a autorizar a conclusão de que os danos foram ocasionados pelo uso anormal da propriedade pelo locatário. Outrossim, sequer há o registro das datas em que foram tiradas, razão pela qual não se desincumbiu o autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito, seja pela ausência de laudo de vistoria, seja por meio de perícia produzida contemporaneamente ao término da locação, seja pela inexistência de produção de prova testemunhal e/ou pericial nos autos.

A propósito do tema a jurisprudência pátria, inclusive desta Corte, já se posicionou:

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS - CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO - ALEGAÇÃO DE MAL USO DO IMÓVEL, DETERIORAÇÃO E SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA - ÔNUS DO AUTOR COMPROVAR FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 - Analisando detidamente os autos, verifico que a perícia realizada não consegue precisar o período em que as reformas e melhoramentos foram efetuados. Ademais, as fotografias juntadas pela insurgente não apresentam data, pelo que impossível situar em que momento foram tiradas. A prova testemunhal produzida não acrescentou nenhuma informação relevante, já que a única testemunha compromissada afirma que não tinha conhecimento dos termos do contrato de locação. 2 - Assim, não há, pois, como imputar aos locatários, ora apelados, responsabilidade por mal conservação do bem e determinar qualquer reparação. Ora, de acordo com o artigo 373 do Código de Processo Civil, incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, devendo demonstrar a veracidade dos fatos que trouxe aos autos para convencer o juiz de seu direito. Entretanto, a parte autora não cumpriu com o seu dever. 3 - Os documentos acostados evidenciam o estado do imóvel e as reformas realizadas, mas, como cediço acima, sem saber qual era o estado de conservação do bem no momento da locação, não é possível imputar culpa ou responsabilidade a recorrida para reparação de eventuais danos. De rigor, pois, a improcedência do pedido. (2018.02969717-67, Não Informado, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-07-27, Publicado em 2018-07-27)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRETENSÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS OCASIONADOS AO BEM. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. LAUDO DE VISTORIA DE SAÍDA UNILATERALMENTE PRODUZIDO SEM CIÊNCIA DOS FIADORES. PROVA ORAL DE PRESTADORES DE SERVIÇO DESNECESSÁRIA PARA O FIM DE COMPROVAR A AUTORIA DOS DANOS E SUA EXTENSÃO. MANTIDA A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.



RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação 1010199-89.2016.8.26.0071; Rel.: ALFREDO ATTÍE; j.: 25/06/2018)

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL EM DESACORDO AO BOM ESTADO EM QUE FOI ALUGADO. VISTORIA DE SAÍDA REALIZADA SEM A PARTICIPAÇÃO DOS RÉUS. PROVA UNILATERAL INVÁLIDA. INEXISTÊNCIA DE DANO MANIFESTO PELO MATERIAL FOTOGRÁFICO JUNTADO AO PROCESSO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. RECURSO DOS AUTORES IMPROVIDO NESSA PARTE. A vistoria de saída foi realizada sem a presença dos réus, fato que impediu que se garantisse oportunidade de acompanhar e impugnar, fato que não autoriza acolher o pedido de indenização. (...). (TJSP; Apelação 1003646-31.2014.8.26.0577; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2018; Data de Registro: 29/01/2018)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL – Pretensão indenizatória julgada improcedente – Danos ao bem locado apurados ao final da locação – Ausência de laudo de vistoria no início e no término da locação a autorizar conclusão segura sobre o real estado do bem locado – Ressarcimento a esse título incabível – Recurso não provido. (TJ-SP 10039018220168260297 SP 1003901-82.2016.8.26.0297, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 23/10/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/10/2017)

Assim, considerando que de acordo com o artigo 373 do CPC/2015 caberia ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, da qual não se desincumbiu, não é possível imputar culpa ou responsabilidade a recorrente para reparação de eventuais danos ocasionados no imóvel objeto da locação. De rigor, pois, a improcedência do pedido.

No que tange ao pedido de habilitação de crédito no plano da recuperação judicial homologado em 05/06/2013 (certidão - fl.161, Processo nº. 3129-55.2011.8.6.0001), não comporta provimento.

Com efeito, deve ser considerado que os créditos visados na presente demanda judicial ainda não foram constituídos com o trânsito em julgado, eis que a ocorrência de ato ilícito não implica em obrigação, não é crédito existente, mas simples expectativa de direito daquele que se viu lesado.

Assim, considerando que nos termos do prescrito pelo artigo 49 da Lei nº 11.101/2005 (regula a recuperação judicial): estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, ou seja, a norma exige, no mínimo, obrigação certa, não há o que se falar em habilitação de eventuais créditos decorrentes desta ação junto ao plano de recuperação judicial porquanto que ainda em discussão.

Nesse sentido o STJ:



AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. IRRESIGNAÇÃO DA RECUPERANDA. 1. Não há falar em violação do art. 535 do CPC/73 na hipótese em que a questão fora satisfatoriamente decidida pelo Tribunal a quo, fundamentadamente. 2. De acordo com o art. 49 da Lei nº 11.101/2005, apenas os créditos existentes na data do pedido estão sujeitos à recuperação judicial. Assim, créditos posteriores ao pleito recuperacional não se submetem aos seus efeitos. Precedentes. 3. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, "A simples utilização de instrumento processual previsto no ordenamento jurídico pátrio não demonstra, por si só, intuito protelatório, de modo que não tem cabimento a multa prevista no artigo 557, § 2º, do revogado Código de Processo Civil" (AgRg no AREsp 461.220/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2016, DJe 12/08/2016). 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AgRg no REsp 1494870/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2016, DJe 14/09/2016)

V. DISPOSITIVO

ISTO POSTO,

CONHEÇO E PROVEJO PARCIALMENTE O RECURSO para reformar a sentença guerreada, apenas para afastar a condenação no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), a título de reparação por danos materiais causados ao imóvel objeto da locação, nos termos da fundamentação, mantendo-se a sentença nos seus demais termos.

É O VOTO

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h do dia 04 de junho de 2019

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Assinatura eletrônica