



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0000499-68.2015.815.0000

ORIGEM : Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

RELATOR : Desembargador João Alves da Silva

AGRAVANTE : Edvaldo de Araújo Nascimento & Cia Ltda (Adv. Isaque Noronha Caracas)

AGRAVADO : Maria de Fátima Barros Ramalho (Adv. Maria José Barbosa de Barros e Márcia Regina Cunha Pessoa)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS. QUEBRA DO CONTRATO. LIMINAR. REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC. NÃO COMPROVAÇÃO. REVOGAÇÃO DA LIMINAR ANTERIORMENTE DEFERIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- A Lei de Locações (Lei n. 8.245/91), em seu artigo 59, determina expressamente os requisitos necessários para o deferimento de medida liminar de despejo. Além das hipóteses previstas na Lei de Inquilinato, para fins de concessão da medida liminar de despejo, deverão estar presentes os requisitos do artigo 273, caput, I, do CPC, autorizadores da concessão da tutela antecipada, quais sejam, a prova inequívoca e convencimento da verossimilhança, requisitos específicos, bem como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

- O contrato de locação entabulado entre as partes demonstra que o locatário recebeu o imóvel devidamente vistoriado, no estado em que se encontrava, sem qualquer ônus presente ou futuro a locadora, bem como de que era obrigação sua providenciar a regularização para fins de obtenção do alvará de funcionamento, inclusive assumindo os riscos decorrentes de eventual negativa da Administração Pública.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a 4ª Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a súmula de julgamento de fl. 533.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Edvaldo de Araújo Nascimento & Cia Ltda contra decisão proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande que, nos autos da ação de manutenção de posse, por ele promovida, indeferiu o pedido de tutela antecipada.

Inconformado, o autor interpôs agravo de instrumento pugnando pela reforma do *decisum*, sob o argumento, em breve síntese, afronta ao art. 928 do Código de Processo Civil, estando presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência, a distribuição de uma ação de despejo em trâmite perante a 3ª Vara Cível, tombado sob o nº 0802205-84.2014.8.15.0001.

Assevera que o contrato de locação celebrado entre as partes encontra-se em pleno vigor, como também o pagamento do valor mensal do aluguel encontra-se rigorosamente em dia e que a não concessão da manutenção de posse trará prejuízos incalculáveis, visto se tratar de posto de gasolina, cujo lucro é sua fonte de renda.

Narra sobre os requisitos autorizadores da tutela de urgência e, ao final, pugna pelo provimento do recurso.

Pedido liminar restou deferido (fls. 427/428).

Contrarrazões apresentadas às fls. 435/441.

Informações do Juízo *a quo* às fls. 506/507.

Diante da desnecessidade de intervenção do Ministério Público, deixo de remeter os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, nos termos do art. 169, § 1º, do RITJPB c/c o art. 82 do CPC.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito

suspensivo interposto por Edvaldo de Araújo Nascimento & Cia Ltda contra decisão proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande que, nos autos da ação de manutenção de posse, por ele promovida, indeferiu o pedido de tutela antecipada.

Consoante relatado, o MM. Juízo *a quo* indeferiu o pedido de tutela antecipada, sob o fundamento de “que não restou evidenciado o esbulho/turbação possessório, haja vista decisão liminar despejatória, afrontando os requisitos do art. 927 do CPC”.

Da leitura do instrumento (fls. 31/34), verifica-se que, em 01/08/2005, Edvaldo de Araújo nascimento & Cia firmou com a agravada contrato de locação de imóvel não residencial, com término previsto para 01/08/2015 – findando independentemente de aviso judicial ou extrajudicial.

Do mesmo modo, verifica-se pela leitura da Cláusula 15 que o locatário se obriga a atender às suas expensas quaisquer exigência dos Poderes Públicos, ou seja, será sua obrigação perante o locador providenciar a regularização para fins de obtenção do alvará de funcionamento, inclusive assumindo os riscos decorrentes de eventual negativa da Administração Pública

No caso dos autos, descabe atribuir à agravada a responsabilidade pela ausência de regularização para funcionamento do estabelecimento do agravante, já que havia pacto para que o próprio inquilino providenciasse a regularização do imóvel locado perante os órgão públicos.

Logo, se houvesse qualquer irregularidade no imóvel, isso se deu em relação a exploração da atividade comercial desempenhada pelo agravante, o qual deveria ter obtido todos os pré-requisitos exigidos pelo Poder Público, para fim do exercício regular do seu comércio, como determinado na cláusula décima quinta do contrato, não se vislumbrando, assim, qualquer infração por parte da agravada ré/reconvinte.

Corroborando a situação acima descrita, a agravada trouxe aos autos (fls. 515/517) cópia do indeferimento pela Sudema – Superintendência de Administração do Meio Ambiente para a renovação da licença ambiental da atividade empresária exercida pelo agravante.

Verifico que a Administração Pública, no seu mister de concessão de alvarás e licenças, tem o poder-dever de não permitir a instalação de determinadas atividades econômicas em certos setores da cidade, caso este o da autora.

Tendo em vista que o agravante deu causa à rescisão do contrato locatício havido com a parte agravada, antes do seu término, demonstra-se

legítima a ação de despejo ajuizada pela agravada em razão do descumprimento de cláusulas contratuais e a sua consequente rescisão.

Assim, a manutenção da decisão liminar mantendo o autor na posse do bem objeto dos autos não deve subsistir, em razão da ausência de cumprimento dos requisitos previstos no art. 927 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Para a concessão da liminar possessória em ações de reintegração de posse, o autor deve provar a sua posse anterior, o esbulho de menos de ano e dia e a consequente perda da posse, nos termos do art. 927 do CPC:

“Art. 927. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração. “

Para obter liminar possessória, deve a parte ativa, então, demonstrar a turbação ou o esbulho, posse anterior e o seu perdimento parcial ou total para a parte passiva.

Nesse sentido colaciono os seguintes arrestos:

EMENTA: AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - TURBAÇÃO - LIMINAR - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC - NÃO COMPROVAÇÃO - DECISÃO MANTIDA. EMENTA: AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - TURBAÇÃO - LIMINAR - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC - NÃO COMPROVAÇÃO - DECISÃO MANTIDA. EMENTA: AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - TURBAÇÃO - LIMINAR - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC - NÃO COMPROVAÇÃO - DECISÃO MANTIDA. EMENTA: AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - TURBAÇÃO - LIMINAR - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC -- NÃO COMPROVAÇÃO - DECISÃO MANTIDA. Não restando comprovada nos autos a turbação supostamente realizada pela parte contrária, assim como ausente a prova inequívoca das alegações do agravante, incabível a concessão da liminar em ação de manutenção de posse, uma vez que não foram preenchidos os requisitos previstos no art. 927 do CPC. (TJ-MG - AI: 10145130522942001 MG , Relator: Arnaldo Maciel, Data de Julgamento: 18/02/2014, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/02/2014)

EMENTA: REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ARTIGO 927 DO CPC - PEDIDO LIMINAR - FRAGILIDADE NA DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS - INDEFERIMENTO DO PEDIDO. 1. A medida liminar é ato de exclusivo critério do julgador que, usando do seu livre arbítrio e da faculdade que lhe outorga a lei, poderá deferi-la ou não, após exame dos pressupostos legais. 2. Não sendo demonstrada, adequadamente, a presença dos requisitos previstos no art. 927 do CPC, a ensejar a concessão da liminar, esta deve ser negada. AGRAVO Nº 1.0024.07.449279-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE (S): ESPOLIO DE STANISLAWA SOFIA GOLDBERG CURADOR (A) ESPECIAL MARCELO BRANDÃO AZEVEDO - AGRAVADO (A)(S): GERALDO ALVES PEREIRA - RELATOR: EXMO. SR. DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES. Data da publicação: 05/04/2008.

No caso *in concreto* o agravante não conseguiu demonstrar qualquer das causas autorizadoras da liminar possessória, razão pela qual deve revogada a decisão anteriormente concedida.

Por todo o exposto, **nego provimento ao recurso**, para reformar a decisão agravada, revogando a medida liminar outrora deferida. **É como voto.**

DECISÃO

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu o julgamento o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva, Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Excelentíssimo Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 18 de agosto de 2015.

João Pessoa, 19 de agosto de 2015.

Desembargador João Alves da Silva

Relator