ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0000555-25.2009.815.2001.
Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*
Origem : *5ª Vara Cível da Comarca da Capital.*
Apelante : *Maria da Penha Costa Simeão.*
Advogado : *Clodonaldo Rodrigues de Pontes (OAB/PB 8.285); Wendell Carlos Guedes de Souza (OAB/PB 19.132).*
Apelado : *Paulo Vinícius Araújo de Medeiros e outros.*
Advogado : *José Carlos Scortecci Hilst (OAB/PB 8.007); Raquel Formiga de Medeiros (OAB/PB 11.919).*

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO APENSADA AOS PRESENTES AUTOS. SUCESSORES DO LOCADOR RECONHECIDOS COMO LEGÍTIMOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. REGISTRO DO IMÓVEL OBJETO DO LITÍGIO EM SEU NOME DE SEU GENITOR JÁ FALECIDO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COLACIONADO AOS AUTOS. PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR. ÔNUS DA PROVA QUE INCUMBE AO RÉU. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO APELO.

- Nos autos, há contrato de aluguel em que figuram como partes a genitora dos autores, **Izabel Araújo de Medeiros**, e, como locatário, o esposo da promovida, **João Simeão Sobrinho**, o qual, a meu ver, não pode ser desconsiderado, mormente diante das inúmeras provas produzidas na presente ação de despejo e na ação anexa de usucapião, apensa aos presentes autos.

- Incumbe ao locatário a prova do pagamento dos aluguéis cobrados, pois se trata de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do locador. Ausente a

comprovação de quitação referente ao período cobrado, é de ser julgada procedente a demanda, tal qual restou decidido em primeiro grau.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Maria da Penha Costa Simeão**, hostilizando sentença (fls. 66/69) da lavra do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou procedente a **Ação de Despejo**, ajuizada por **Paulo Vinícius Araújo de Medeiros e outros** em face da ora apelante.

Na exordial, relataram os autores que são os proprietários do imóvel, na qualidade de sucessores de sua genitora, que mantinha um contrato de locação de imóvel residencial há mais de 20 (vinte) anos com a promovida. Informaram que o valor do aluguel consistia na importância de R$ 68,00 (sessenta e oito reais). No entanto, alegaram que a promovida, há mais de 2 (dois) anos, desde que os autores assumiram a propriedade do imóvel por sucessão hereditária, não efetuava o seu pagamento, não cumprindo, portanto, com sua obrigação contratual.

Aduziram os autores que ofereceram à promovida, por meio de Carta Registrada com Aviso de Recebimento, o direito de preferência do imóvel em caso de sua alienação, não obtendo resposta contudo.

Diante disso, ajuizaram a referida ação, objetivando a rescisão da locação, com o consequente despejo da demandada, bem como de eventuais ocupantes do imóvel e, ainda, o pagamento dos alugueis atrasados, desde junho/2006 até a data efetiva da desocupação do imóvel.

Contestação apresentada pela promovida (fls. 31/34), requerendo, inicialmente, a redistribuição do feito para a 5ª Vara Cível da Capital, tendo em vista a existência de ação conexa a dos autos em que se discute a propriedade do imóvel.

No mérito, não reconheceu a existência de contrato de locação, aduzindo que detém a posse mansa e pacífica da propriedade há mais de 30 (trinta) anos do imóvel, onde reside atualmente com seus filhos e netos. Afirmou ter ajuizado ação de usucapião, objetivando o registro da propriedade em seu nome. Relatou ter realizado benfeitorias na propriedade, informando, ainda, que tem em seu nome o IPTU do imóvel.

Requereu, por fim, a improcedência da ação.

Réplica impugnatória (fls. 39/43).

O feito foi encaminhado para 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital (fls. 57).

Intimadas as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir, os autores colacionaram aos autos a certidão de casamento do locatário do contrato de aluguel do imóvel objeto do litígio, João Simeão Sobrinho e da promovida Maria da Penha Costa Simeão (fls. 61/62).

Sentenciando o feito (fls. 66/69), a magistrada de base julgou procedente a ação, declarando a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes (fls. 19/20), em razão do inadimplemento contratual da promovida, **Maria da Penha Costa Simeão**. Na oportunidade, decretou o despejo, concedendo-lhe prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel. Por fim, condenou a demandada ao pagamento dos aluguéis e demais acessórios em atraso.

A parte ré atravessou, então, recurso apelatório (fls. 69/74), defendendo, inicialmente, o cerceamento do seu direito de defesa, posto que não lhe foi oportunizada a produção de provas nos autos. Sustentou, pois, a anulação do julgado, determinando a intimação das partes para especificação das provas.

No mérito, informou a autora que se encontrava na posse do imóvel há mais de 30 (trinta) anos, *"sempre mantendo o imóvel, inclusive com o pagamento em seu nome dos tributos como IPTU, água e energia elétrica, sem jamais ser importunada, procurada, ou sofrer qualquer tentativa de retomada do imóvel, o que provoca estranheza é que após ingressar com a aludida ação de usucapião, os apelados surgiram, inicialmente, procurando vender o imóvel por R$ 20.000,00 (vinte mil reais) e depois com a proposta de despejo que ora busca formular"*.

Informou que o imóvel lhe foi cedido pelos proprietários para sua moradia e de sua família, asseverando que, *"tempos depois lhe afirmaram que não tinham mais interesse no imóvel e que a mesma poderia dispor do imóvel como quisesse"*.

Ressaltou ter realizado benfeitorias no imóvel, o que lhe poderia gerar direito à indenização e à retenção, requerendo, ao final, que fosse reconhecida a inexistência da relação contratual, bem como a posse mansa e pacífica da recorrente no imóvel. Pugnou, ainda, para que fosse mantida no imóvel até a apuração das benfeitorias realizadas na propriedade.

Contrarrazões apresentadas pelos autores (fls. 85/94).

O Ministério Público não se manifestou nos autos porquanto ausente interesse público a ensejar a manifestação Ministerial (fls. 99/104).

É o relatório.

VOTO.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da

Apelação Cível interposta, passando a análise de seus fundamentos.

Em primeiro lugar, deve-se registrar que, sobre o imóvel objeto do despejo, tramita juntamente a esta ação de despejo a ação de usucapião ajuizada por **Maria da Penha Costa Simeão**, ora ré**.**

Pois bem, o cerce da questão envolvendo as duas ações é o imóvel localizado na rua Barão de Mamanguape, nº 898, Torre, João Pessoa. Segundo a ré, **Maria da Penha Costa Simeão**, ela reside no imóvel há mais de 30 (trinta) anos, possuindo-o como se proprietária fosse, inclusive realizando benfeitorias no bem. Por outro lado, os promovidos não contestam a referida posse, mas asseveram que a posse exercida por **Maria da Penha Costa Simeão** era a título precário, decorrente de contrato de aluguel, realizado no longínquo ano de 1988, quando a locadora do imóvel era a genitora dos promovidos, a sra. **Izabel Araújo de Medeiros**, e o locatário era esposo da autora, o sr. **João Simeão Sobrinho** (fls. 88/89), atualmente falecido.

Pois bem. No caso dos autos, a juíza sentenciante reconheceu a existência de contrato de aluguel, que legitimava a posse do imóvel a título precário a **Maria da Penha Costa Simeão.** Igualmente, reconheceu que a promovida deixou de pagar os aluguéis pela locação do imóvel, sendo devedora dos proprietários, ora recorridos.

Entendo que não se pode fugir dessa conclusão, ou seja, de que a posse exercida por **Maria da Penha Costa Simeão** ocorria a título precário, não legitimando seu pedido de usucapião e, portanto, sendo os autores/recorridos reconhecido como seus verdadeiros proprietários, motivo pelo qual deve ser mantida integralmente a sentença de procedência da presente ação de despejo.

Ora, há, nos autos, contrato de aluguel (fls. 19/20), em figura como locadora do imóvel, a genitora dos promovidos, **Izabel Araújo de Medeiros**, e, como locatário, o esposo da autora, **João Simeão Sobrinho**, o qual não pode ser simplesmente desconsiderado ou ignorado.

Quanto a esse ponto, aduziu o juízo sentenciante (fls. 67/68):

> *" (...) Destarte, resta patente dos autos a efetiva existência da locação, bem como o valor dos aluguéis em atraso. Posto isso, é dever do locatário proceder o pagamento do aluguel acordado, na forma e prazo estipulados, consoante preconiza o art. 23, inciso I, da Lei 8.245/91, sob pena de se encontrar em mora.*
>
> *(...)*
>
> *Nesse norte, esclarecida a existência de contrato de locação de imóvel (fls. 19/20), bem assim a ausência de provas de pagamento dos aluguéis e acessórios*

relativo ao bem de raiz pelo que se revela inafastável a aplicação do art. 9º, III, da Lei 8.245/91."

Ademais, registre-se que, em audiência realizada nos autos da ação de usucapião (processo nº 0053030-60.2006.815.2001), foi ouvida a testemunha **Marili Gonçalves de Araújo** que, em suas declarações, afirmou que conhecia a parte autora, já que trabalhava para a sra. **Izabel Araújo de Medeiros** e com ela sempre ia à residência da recorrente buscar o pagamento do aluguel do imóvel objeto da contenda (fls. 203), o que demonstra, com mais razão, a existência de contrato de aluguel firmado entre as partes e a consequente posse precária do imóvel pela autora, incapaz de gerar propriedade por usucapião.

Ainda, confirmando a propriedade em nome dos herdeiros, tem-se documentos da Prefeitura de João Pessoa às fls. 48 (processo nº 0053030-60.2006.815..2001), em que figura como proprietário formal do imóvel o genitor dos promovidos, além de inúmeros pagamentos de IPTU também em nome do sr. **Luiz Antônio de Medeiros** (fls. 91/95 – processo anexo). Igualmente, como já dito, há escritura pública registrada no Cartório de Imóvel (fls. 87 – processo anexo) em nome de **Luiz Antônio de Medeiros**, a qual, por óbvio, certifica a propriedade do imóvel aos seus sucessores legítimos.

Em contrapartida, não há um documento sequer que comprove a suposta propriedade em nome de **Maria da Penha Costa Simeão**, ou seja, que ela ocupava o bem como se proprietária fosse, não servindo a testemunha ouvida em audiência nos autos da ação de usucapião (fls. 204) como prova fidedigna, já que nada acrescentou ao que já se conhecia dos autos. Em verdade, a testemunha **Alexandre José Pereira Guedes Gondim** apenas informou que conhecia a autora há 25 anos e que esta residia no imóvel, o qual foi adquirido em uma "espécie de retribuição".

Portanto, forçoso reconhecer a propriedade do bem em nome dos autores e, por conseguinte, improcedente a ação de usucapião, com o reconhecimento e confirmação da sentença da ação de despejo, devendo ser mantidas todas as sentenças prolatadas.

Na presente ação, especificamente, registre-se que a promovida sequer contestou os valores apresentados pelos autores relativos ao não pagamento do aluguel, não se desincumbindo do seu ônus de demonstrar fato fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do locador (art. 333, I, do CPC/73). Ao contrário, cuidou apenas de negar a existência de contrato de locação celebrado entre as partes, asseverando se encontrar na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 1975.

Portanto, ausente a comprovação de quitação referente ao período cobrado, irretocável se mostra a sentença de primeiro grau, devendo, pois, ser julgada procedente a demanda de despejo.

Sobre o tema, colaciono recente julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

> *APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - TÉRMINO DO CONTRATO - NOTIFICAÇÃO DESNECESSÁRIA - ÔNUS DA PROVA - INVERSÃO - AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. A ação de despejo que visa à imediata retomada do imóvel pelo término do contrato, prescinde de notificação prévia ao locatário, se ausente a renovação da locação por prazo indeterminado, nos termos do art. 56 da Lei 8.245/91.* ***Havendo nos autos prova de que as partes firmaram contrato de locação, e de que o autor arcou com o pagamento de encargos, tais como água, luz, IPTU, dentre outros, nos termos do artigo 333, II do CPC/73 (art. 373, II, do CPC/15) incumbe aos réus a comprovação da existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado na exordial.*** *(TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.251659-4/001, Relator(a): Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/12/2016, publicação da súmula em 24/01/2017).*

Quanto à apuração e restituição das benfeitorias realizadas, verifico que tal pleito se trata de nítida inovação recursal, que sequer foi postulado perante o juízo originário da demanda, não podendo, portanto, ser conhecido por esta instância recursal.

Por tudo o que foi exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo íntegra a sentença proferida pela magistrada *a quo*.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição o Exmo. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Francisco Antônio de Sarmento Vieira, Promotor de Justiça convocado. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 28 de março de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator