



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

09

APELAÇÃO CÍVEL nº 0070216-18.2014.815.2001

ORIGEM : 12ª Vara Cível da Comarca da Capital

RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE : JJC Administradora e Incorporadora Ltda.

ADVOGADO : Zaylany de Lourdes Ferreira Torres (OAB/PB 16.982)

APELADO : Bompreço Supermercador do Nordeste Ltda.

ADVOGADO : João Humberto de Farias Martorelli da Costa (OAB/PE 7.489)

PROCESSUAL CIVIL – Apelação Cível – Sublocação de área em estabelecimento – Utilização de espaço menor do que o previsto pelo locatário – Pretensão ao abatimento de preço – Ausência de comprovação de impedimento de utilização da área pelo locador – Descabimento – Ônus da prova que se impõe a parte que alega – Sentença bem lançada – Desprovimento.

- A diminuição do valor contrato de aluguel de área somente é possível quando demonstrada que a parte locadora impediu a utilização completa pelo locatário do espaço descrito em acordo. Inexistindo qualquer prova neste sentido, descabe o abatimento de preço pretendido.

- Não há que se falar em abatimento proporcional do preço do aluguel quando inexistente comprovação de qualquer impedimento do locatário aos termos fixados no contrato.

- O ônus da prova dos fatos constitutivos do direito alegado é do autor, “ex vi” do art. 333, I, do CPC

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes os litigantes acima mencionados.

Acordam os membros desta 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, **negar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator, conforme súmula retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta pela **JJC Administradora e Incorporadora Ltda.**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital, que, nos autos da “ação revisional de cláusulas contratuais, com pedido de consignação em pagamento, cumulada com repetição de indébito e pedido de antecipação de tutela” (“sic”), ajuizada contra **Bompreço Supermercador do Nordeste Ltda.**, julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Na sentença proferida (fls. 249/252), a Magistrada “a quo” entendeu que a parte autora não demonstrou que haveria impedimento imposto pela empresa locadora para a construção de obra no total da área locada em estacionamento, descabendo, com isso, a revisão do contrato para que fosse abatido o valor do aluguel mensal.

Irresignada, a **JJC Administradora e Incorporadora Ltda.** interpôs apelação (fls. 254/263), narrando, em síntese, que celebrou contrato de locação de área em estacionamento no estabelecimento da recorrida para construção de “Shopping de Automóvel”, no qual ajustou o pagamento mensal de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais), para uma área de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Aduz a recorrente que, entretanto, só fora disponibilizada área de 2.878,05 m² (dois mil, oitocentos e setenta e oito vírgula cinco metros quadrados), o que representa 57,56% do total acordado.

Questiona os valores cobrados pelo contrato, discorre sobre sua legitimidade ativa e menciona, ainda, a diferença de aluguéis e créditos a serem apurados.

Ao final, requer o provimento do apelo, para que sejam julgados procedentes os pedidos exordiais.

Contrarrazões recursais às fls. 267/274, pela manutenção da sentença.

Parecer Ministerial de fls. 282/283, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

VOTO:

Do exame dos autos, verifica-se que, entre as partes, foi celebrado “Contrato Atípico de Sublocação Comercial” (fls. 15/25), em 01 de julho de 2007, pelo prazo de quatro anos, cujo objeto seria a locação de área pertencente à recorrida, na totalidade de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

O valor locatício foi ajustado em R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais), contra o que se insurgiu a autora, ora recorrente, afirmando que a edificação erguida no local só possuiu área de 2.878,05 m² (dois mil, oitocentos e setenta e oito vírgula cinco metros quadrados).

Importante registrar que a Magistrada “a quo” entendeu que a parte autora não demonstrou que haveria impedimento imposto pela empresa locadora para a construção de obra no total da área locada em estacionamento, descabendo, com isso, a revisão do contrato para que fosse abatido o valor do aluguel mensal.

Contra tais fundamentos, observa-se que a parte recorrente não se desincumbiu do ônus de rebater tal entendimento, repetindo, apenas, o argumento de que o valor total da área era inferior àquele previsto em contrato.

De fato, revelam-se inconsistentes tais argumentos recursais, porquanto não demonstrado que a parte locadora impossibilitou o locatário de utilizar-se da área prevista em contrato, ou mesmo que não haveria a possibilidade de construção de obra no total na área descrita.

Como se sabe, o ônus da prova dos fatos constitutivos do direito alegado é do autor, “ex vi” do art. 333, I, do CPC

A diminuição do valor no contrato de aluguel de área somente é possível quando demonstrada que a parte locadora impediu a utilização completa do espaço pelo locatário. Inexistindo qualquer prova neste sentido, descabe o abatimento de preço pretendido.

Ao contrário do que assevera o recorrente, a improcedência do pedido merece ser mantida, nos exatos termos dispostos na sentença bem proferida nos autos, de modo que não há que se falar em abatimento proporcional do preço do aluguel quando inexistente comprovação de qualquer impedimento do locatário aos termos fixados no contrato.

“Mutatis mutandis”, sobre a matéria, colhe-

se da jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ALUGUÉIS - AUSÊNCIA DE PROVA DA RECUSA INJUSTIFICADA DA PARTE REQUERIDA - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA.

- Não se desincumbindo o autor do seu onus probandi, nos termos do inciso I, do art. 373, do CPC/2015, não há como acolher suas alegações de que houve recusa injustificada de recebimento dos valores relativos aos aluguéis do contrato de locação ajustado entre as partes.

- Não se verificando qualquer das situações elencadas no artigo 80 do Novo CPC, impõe-se seja extirpada a multa por litigância de má-fé imposta ao recorrente. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.086546-3/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/02/2018, publicação da súmula em 09/02/2018)

Desta forma, não havendo prova de que apelada impediu a utilização do total da área descrita no contrato, imperiosa a manutenção da sentença proferida.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao apelo**, mantendo inalterada a decisão proferida.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa 19 de junho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

