



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL Nº 0027023-84.2013.815.2001
RELATORA : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
APELANTE : Estado da Paraíba
PROCURADOR : Felipe de Brito Lira Souto
APELADO : José Tarcísio de Melo
ADVOGADO(S) : Felipe Mendonça Vicente – OAB/PB 15.458

REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO – DESINTERESSE NA RENOVAÇÃO – LOCATÁRIO DEVIDAMENTE NOTIFICADO ANTES DO TÉRMINO DO CONTRATO – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – NECESSIDADE – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – OCORRÊNCIA – PROVIMENTO PARCIAL.

- Agiu bem o magistrado sentenciante ao determinar que o Estado/apelante desocupasse o imóvel, pois demonstrado o desinteresse do autor/apelado em renovar o contrato de locação por prazo determinado, não se pode impor a continuidade do vínculo contratual contra a sua manifesta vontade, mormente porque o artigo 23, III da Lei nº 8.245/1991 preceitua expressamente que, terminada a locação, é obrigação do locatário restituir o imóvel.

- Assiste razão ao apelante quanto à ocorrência da sucumbência recíproca, porquanto dos três pedidos formulados pelo autor/apelado na exordial (desocupação do imóvel, atualização do valor do aluguel e pagamento das diferenças), apenas um foi acolhido pelo Juiz primevo, razão pela qual os honorários e as despesas deverão ser recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre os litigantes, nos termos do art. 21, caput, do CPC/73.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.**

RELATÓRIO

Trata-se de Remessa Necessária e Apelação Cível manejada pelo **Estado da Paraíba**, inconformado com a sentença proferida nos autos da Ação de Despejo c/c Obrigação de Fazer, promovida por **José Tarcísio de Melo**, na qual o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital julgou parcialmente procedente a demanda.

Assim consignou o Juiz primevo na sentença recorrida:

[...]

Isto posto e considerando tudo mais que dos autos consta, com base nos fundamentos explicitados nesta e no art. 269, I, do CPC, ACOLHO PARCIALMENTE O PEDIDO DESTES AUTOS de nº. 0027023-84.2013.815.2001, para determinar ao Estado da Paraíba que desocupe o imóvel localizado na Rua Francisco Cavalcante de Melo, nº 59, Pilar/PB, no prazo de 90 dias.

Deixo de condenar em custas por ser vencida a Fazenda Pública.

Quanto aos honorários advocatícios arbitro-os no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.

[...]

Irresignado, o Estado da Paraíba aviou recurso apelatório (fls. 77/85), com lastro nos seguintes fundamentos:

1) *“... há um acordo celebrado pelo autor e réu há mais de 10 anos, que reiteradamente vem sendo aditado pelas partes, e ... o pedido de despejo fere as mais elementares regras de boa fé objetiva e de indesejada adoção de comportamentos contraditórios na relação contratual”* - fl. 79;

2) *“o pagamento da locação vem sendo”* efetuado *“pelo Estado da Paraíba, regular e pontualmente”* - fl. 79, sem qualquer oposição do apelado;

3) De acordo com a Lei de Locações, consideram-se prorrogadas as disposições contratuais, *“sempre que houver continuação de pagamento e ausência de oposição do locador ao recebimento daqueles valores”* - fl. 79;

4) O autor/recorrido não provou que o valor pago pelo Estado a título de aluguel está aquém da realidade de mercado da região, ao contrário do apelante, que acostou perícia técnica;

5) Ocorrência de sucumbência recíproca, já que o autor decaiu em parcela substancial do seu pedido.

Com tais considerações, pugnou pela reforma da sentença para que o pleito exordial seja julgado totalmente improcedente.

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões (fls. 90/95), rebatendo as alegações recursais e pleiteando a manutenção da sentença.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do apelo (fls. 102/105).

Intimado para se pronunciar sobre a intempestividade das contrarrazões, o apelado acostou petição (fl. 110) alegando que *“em decorrências dos feriados, Padroeira do Brasil e Dia dos Finados, ponto facultativo celebrado no Dia do Servidor Público, dia da Justiça Federal comemorado em primeiro de novembro, além da alteração, no dia 07 de novembro, do horário normal de funcionamento desse Tribunal, é que as contrarrazões foram apresentadas na data posta”*.

VOTO

Esclareço, inicialmente, que, como a sentença foi publicada antes da entrada em vigor do novo CPC (Lei nº 13.105/2015), o presente julgamento deverá ser, no que for cabível, norteado pelo Código de Processo Civil anterior (Lei nº 5.869/1973), levando em conta, inclusive, as interpretações jurisprudenciais dadas, até então, conforme orientação emanada do Superior Tribunal de Justiça no **Enunciado Administrativo nº 2**, proclamado em sessão plenária realizada em 02 de março de 2016. Confira-se:

Enunciado Administrativo nº 02: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No caso em deslinde, em que pese o juiz de primeiro grau não haver determinado a remessa dos autos para reexame obrigatório, entendo que a condenação se amolda à hipótese do art. 475, I do CPC/73¹, porquanto não possuindo, a sentença, conteúdo econômico, não há de ser enquadrada na exceção prevista no § 2º do mesmo artigo

Por tal razão, os autos serão apreciados não apenas em face do recurso apelatório aviado pelo Estado da Paraíba, mas também por força do reexame necessário.

Ab initio, não conheço das contrarrazões, protocoladas pelo autor/apelado em 07/11/2016, por serem intempestivas, porquanto o prazo para apresentação da aludida resposta (considerando-se apenas os dias úteis) findou-se em 31/10/2016, uma vez que a intimação do recorrido ocorreu em 06/10/2016, conforme termo de fl. 87.

¹ **CPC/73** – Art. 475. Está sujeita ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmada pelo tribunal, a sentença: I - proferida contra a União, o Estado, o Distrito Federal, o Município, e as respectivas autarquias e fundações de direito público;

Trata-se de Ação de Despejo c/c Obrigação de Fazer manejada por José Tarcísio de Melo em face do Estado da Paraíba, objetivando a retomada do imóvel situado na **Rua Francisco Cavalcante de Melo, nº 59, na cidade de Pilar**, no qual atualmente funciona a Delegacia de Polícia Civil.

Na exordial, o autor/apelado narrou que antes do termo final do 13º (décimo terceiro) aditivo ao contrato de locação celebrado entre as partes demonstrou expressamente (por meio da abertura do processo administrativo nº 12037720-9) seu desinteresse em renovar a aludida avença, por considerar que o valor do aluguel estava aquém da realidade de mercado. No entanto, o Estado/apelante manteve-se inerte e não desocupou o imóvel, razão pela qual demandou judicialmente, pleiteando que o promovido **1)** desocupasse o bem e realizasse as reformas necessárias, **2)** atualizasse o valor do aluguel para R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) e **3)** pagasse o valor da complementação dos aluguéis, durante todo o período posterior a fevereiro de 2013 até a data do efetivo despejo.

Na sentença ora vergastada, o Juiz primevo julgou parcialmente procedente a lide, para determinar que Estado/apelante desocupasse o imóvel, no prazo de 90 dias, e pagasse honorários advocatícios sucumbenciais no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

O *decisum* recorrido merece reforma tão somente no que pertine aos honorários sucumbenciais.

Na hipótese dos autos, os litigantes celebraram contrato de locação não-residencial por prazo determinado. O documento de fl. 14 demonstra que, antes de findo o prazo da avença, o locador/apelado comunicou formal e expressamente ao locatário/apelante que não havia interesse em renovar o ajuste.

Assim preceitua a Lei nº 8.245/1991 em seus artigos 5º, *caput*, 17, *caput* e 23, inciso III:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

A exegese dos artigos supratranscritos demonstra que: **1)** o locador pode se valer da ação de despejo para retomar o imóvel de sua propriedade, independentemente do motivo do término da locação; **2)** a

pactuação do aluguel é livre, com as ressalvas legais; **3)** terminada a locação, o locatário é obrigado a devolver o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes resultantes do seu uso normal.

Aplicando-se os preceptivos legais ao caso dos autos, tem-se que agiu bem o magistrado sentenciante ao determinar que o Estado/apelante desocupasse o imóvel, pois demonstrado o desinteresse do autor/apelado em renovar o contrato de locação por prazo determinado, não se pode impor a continuidade do vínculo contratual contra a sua manifesta vontade, mormente porque o artigo 23, III da Lei nº 8.245/1991 preceitua expressamente que, terminada a locação, é obrigação do locatário restituir o imóvel.

Do mesmo modo, não prospera a alegação do Estado/apelante no sentido de que dever-se-ia considerar prorrogado o contrato locatício, pois houve continuação do pagamento sem oposição do locador ao recebimento dos aluguéis. Primeiro, porque como já dito, antes do término da avença, o locador comunicou expressamente seu desinteresse em renová-la. Segundo, porque, se o Estado/locatário, apesar de notificado para desocupar o imóvel, nele permaneceu, o recebimento dos valores relativos aos aluguéis é direito do locador, não havendo que se considerar, por óbvio, que este fato propiciou a renovação automática do contrato.

Outrossim, o fato de o autor não haver provado que o valor pago pelo apelante a título de aluguel está aquém da realidade de mercado da região não constitui óbice ao deferimento do pleito exordial. Primeiro, porque como já exposto, a Lei nº 8.245/1991 garante a liberdade na pactuação do aluguel. Segundo, porque a cláusula quinta do contrato de locação (fls. 19/20), transcrita *in verbis*, prevê que na renovação da avença, o valor do aluguel deveria ser previamente acertado, considerando-se, a princípio, a realidade do mercado imobiliário da cidade onde localizado o imóvel, ou seja, o valor de mercado não foi considerado referência exclusiva (mas apenas preambular) para determinação do valor da locação, o qual poderia ser fixado em outro patamar mediante prévio ajuste entre as partes.

CLÁUSULA QUINTA – As partes contratantes pactuam entre si que, no caso de renovação deste contrato, o aluguel será definido mediante prévio acerto, considerando-se primordialmente a realidade do mercado imobiliário da cidade onde localiza-se o imóvel objeto do presente.

Ressalte-se que no imóvel em litígio atualmente funciona a Delegacia de Polícia Civil da Cidade de Pilar. Tal fato, contudo, não pode ser óbice à retomada do bem pelo locador/apelado. Primeiro, porque a esta espécie de locação são inaplicáveis as disposições contidas nos artigos 51² e

² Lei nº 8.245/91. Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

53³ da Lei 8.245/1991, que garantem a renovação contratual, atendidas as premissas legais, das locações relativas a imóveis destinados ao comércio, a hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como a entidades religiosas devidamente registradas. Segundo, porque o artigo 56 é expresso ao determinar que “*nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso*”.

Frise-se, ainda, que o prazo de 90 (noventa dias), estipulado pelo Juiz primevo para desocupação do bem, é suficiente para que o apelante encontre outro imóvel para substituir o atualmente ocupado pela delegacia.

Ademais, apesar da delegacia se enquadrar como repartição pública, ao caso em deslinde não se aplica a previsão contida no § 3º do art. 63 da Lei nº 8.245/91, *in verbis*, porquanto o despejo não foi decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º⁴ ou no inciso II do art. 53.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

[...]

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

Por fim, assiste razão ao apelante quanto à ocorrência da sucumbência recíproca, porquanto dos três pedidos formulados pelo autor/apelado na exordial (desocupação do imóvel, atualização do valor do aluguel e pagamento das diferenças), apenas um foi acolhido pelo Juiz primevo, razão pela qual os honorários e as despesas deverão ser recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre os litigantes, nos termos do art. 21, *caput*, do CPC/73⁵.

³ Lei 8.245/1991. Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. I - nas hipóteses do art. 9º; II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

⁴ Lei 8.245/1991. Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: (...) IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

⁵ CPC/73. Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Feitas tais considerações, DOU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO e à REMESSA NECESSÁRIA, tão somente para reconhecer a sucumbência recíproca e determinar que os honorários e despesas sejam recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre os litigantes.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão à sessão a Exm^a. Dr^a Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 03 de outubro de 2017.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/08