



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007276-45.2014.815.0181

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE : Mércio Felipe Barbosa
ADVOGADO : Marcelo Henrique Oliveira, OAB-PB Nº 17.296
APELADOS : Neusimar Claudino da Costa e Outros
ADVOGADO : José Alberto Evaristo da Silva, OAB-PB Nº 10.248
ORIGEM : Juízo da 4ª Vara da Comarca de Guarabira
JUIZ (A) : André Ricardo de Carvalho Costa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. VÍNCULO LOCATÍCIO COMPROVADO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. LOCATÁRIO QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO *ONUS PROPANDI*. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, II, DO NCPC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO.

- No caso, restou efetivamente comprovado o vínculo locatício entre as partes, com a juntada pelos autores do contrato de locação, ônus que lhes incumbem, nos termos do art. 373, I, do NCPC.

- Inexistindo prova que pudesse desconstituir a pretensão dos recorridos, ou seja, comprovante válido de pagamento integral dos aluguéis, não se desincumbiu o Apelante, assim, do encargo processual, nos termos do artigo 373, II, do Novo Código de Processo Civil, razão pela qual é de ser mantida a Sentença de procedência.

- “É dever do locatário, ao longo da vigência do contrato de locação, pagar pontual e mensalmente o aluguel convencionado, além dos demais encargos contratuais assumidos por ele”.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do

Estado da Paraíba, por unanimidade, **DESPROVER** a Apelação Cível, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 140.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por MÉRCIO FELIPE BARBOSA contra Sentença de fls. 115/117 proferida pelo Juízo da 4ª Vara da Comarca de Guarabira que, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento com Cobrança de Alugueis em Atraso proposta por NEUSIMAR CLAUDINO DA COSTA E OUTROS, julgou procedente o pedido autoral, para decretar o despejo do Promovido, fixando o prazo de 15 (quinze dias) para desocupação voluntária, sob pena de ser compelido a sair; declarar a rescisão do contrato de locação pactuado entre as partes; assim como condenou o Demandado ao pagamento dos alugueis atrasados que foram mencionados na inicial.

Nas razões da Apelação, fls. 119/122, o Promovido alega que o imóvel em questão lhe foi dado por doação pelo falecido Rogério de Pontes Costa, genitor dos Promoventes, como forma de indenização trabalhista pelos anos não computados na Carteira de Trabalho. Ao final, pugna pelo provimento do Recurso.

Contrarrazões apresentadas às fls. 127/129.

A Procuradoria Geral de Justiça não ofertou parecer de mérito. (fls. 135/136).

É o relatório.

VOTO

O Recurso de Apelação não merece provimento.

Da análise dos autos, observa-se que os Autores comprovaram a relação locatícia havida com a parte Ré (fl. 36), restando, portanto, ao Demandado apenas a comprovação do pagamento mensal, ônus que

desincumbiu.

No que pertine a rescisão contratual, estatui o art. 9º., III, da Lei nº. 8.245/91 que:

“ A locação também poderá ser desfeita:
(...)
III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

Desta forma, a inadimplência do locatário, no tocante ao pagamento dos aluguéis, pode gerar a rescisão do contrato, como na hipótese em disceptação.

Assim, não há outro modo senão o de solucionar a lide com base no ônus da prova, e, nesse sentido, inexistindo a demonstração de fator impeditivo, obstativo ou modificativo da parte adversa, resta mantida a Sentença de procedência do feito com a condenação ao pagamento dos alugueis vencidos.

Sobre o tema, destaco os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COM RESCISÃO DO CONTATO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO ESCRITO. DE ACORDO COM O [ART. 23, I, DA LEI Nº 8.245/91](#) O DEVER DE PAGAR É DO LOCATÁRIO. ADIMPLENTO NÃO COMPROVADO. INVERSÃO DO ÔNUS A TEOR DO DISPOSTO NO [ART. 373, §§ 1º E 2º, DO CPC](#). DESCABIDA. PROVA DOCUMENTAL COLIGIDA AOS AUTOS DÃO SUSTENTAÇÃO AO PEDIDO DE DESPEJO CUMULADO COM COBRANÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por Francisco ELIESIO CAMPOS NUNES (réu) em face de sentença de fls. 70/72 proferida pelo d. Juízo da 3ª Vara Cível de Taguatinga que, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Alugueres e Assessórios, julgou procedente os pedidos iniciais, decretando a rescisão contratual e determinando a desocupação voluntária do imóvel sob pena de despejo. 2. A [Lei nº 8.245/91](#) prescreve, entre os deveres do locatário, em seu artigo 23, inciso I, o de pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em

sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato. 3. Por outro lado, o artigo 9º da referida Lei do Inquilinato contempla, em seu inciso III, a hipótese de desfazimento da locação em decorrência da falta do pagamento do aluguel e demais encargos, bem como prevê, em seu artigo 62, inciso I, a possibilidade de cumular o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação com o de rescisão contratual. 4. Ressalto que, não há como prevalecer a tese de que o ônus da prova deve ser invertido para que o autor/locador prove que entregou os recibos ao réu/locatário, a teor do que dispõe o [artigo 373, §§ 1º e 2º, do CPC](#). **O dever legal de efetuar o pagamento é do locatário, nos termos do [artigo 23, I](#), da Lei do Inquilinato, sendo ônus do réu evidenciar nos autos que cumpriu com a sua obrigação contratual de pagar apresentando os comprovantes.** 5. Ademais, o réu/apelante não se desincumbiu do seu ônus da prova, não trazendo aos autos causas impeditivas, modificativas ou extintivas do interesse do credor, nos termos do [artigo 373, inciso II, do CPC](#), sendo que meras alegações, não são capazes de desconstituir a força probante da obrigação contratual em questão. 6. Registro que, quanto ao valor probante dos documentos juntados pelo autor (fls. 53/58), constata-se que correspondem à quitação dos aluguéis no período de março de 2014 a fevereiro de 2015, sendo que a partir de março de 2015, não há dúvida quanto à inadimplência da parte ré, o que evidencia a infração contratual, sendo justa a aplicação dos termos do contrato com a rescisão e os consectários obrigacionais. 7. Portanto, cabível o despejo cumulado com cobrança, pois o requerido ocupa o bem precariamente, e não tendo comprovado o pagamento dos aluguéis devidos em razão do contrato de locação por ele firmado, a manutenção da r. Sentença é medida que se impõe. 8. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. (TJDF; APC 2015.07.1.016253-8; Ac. 981.592; Quinta Turma Cível; Rel. Des. Robson Barbosa de Azevedo; Julg. 16/11/2016; DJDFTE 19/12/2016)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Comprovação da relação contratual. Ausência de prova do pagamento dos aluguéis. Despejo decretado. Cobranças devidas. Relação jurídica locatícia prescinde da comprovação da propriedade do bem locado. Pedido de limitação da multa contratual. Impossibilidade. Contrato de locação regido pela [Lei nº 8.245/91](#), que não se sujeita às normas do CDC. Jurisprudência pacífica do E. STJ. Recurso desprovido. (TJSP; APL 0001439-86.2013.8.26.0100; Ac. 10046980; São Paulo; Vigésima Sétima Câmara Extraordinária de Direito Privado; Rel. Des. Milton Carvalho; Julg. 07/12/2016; DJESP 16/12/2016)

Demonstrada a existência do vínculo locatício, bem como o inadimplemento do Promovido, ora Apelante, a manutenção do *Decisum* é medida que se impõe.

Diante do exposto, **DESPROVEJO O APELO**, mantendo a Sentença em todos os seus termos.

É o voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, a Excelentíssima Desembargadora **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e o Excelentíssimo Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão o representante do Ministério Público, Dr. **Herbert Douglas Targino**, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 14 de fevereiro de 2017.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator