



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

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025919-62.2010.815.2001

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE : TELEMAR Norte Leste S/A
ADVOGADO : Wilson Sales Belchior, OAB-PB Nº 17.314-A
APELADO : Joaquim André de Carvalho
ADVOGADA : Tatiana Leite Guerra Dominoni, OAB-PB Nº 13.684
ORIGEM : Juízo da 6ª Vara Cível da Capital
JUIZ (A) : Maria das Graças Fernandes Duarte

**PRELIMINAR DE NULIDADE DO *DECISUM*.
ALEGAÇÃO DE DESCONFORMIDADE COM O
RITO PROCEDIMENTAL ESTABELECIDO PELA
LEI Nº 8.245/91. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA
MORA. REJEIÇÃO.**

- Dispõe o inciso II, art. 62, da Lei do Inquilinato, que o pagamento do débito atualizado, com o fim de evitar a rescisão da locação, deve ser mediante depósito judicial, o qual não foi realizado pela Promovida, descumprindo o requisito acima mencionado. Assim, como a parte Ré não efetuou a purga da mora, não há que se falar em extensão do prazo de 10 (dez) dias para complementar o depósito, estatuído no art. 62, III, da Lei nº 8.245/91.

**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
NCP. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.
DESPROVIMENTO DO APELO.**

- No caso, restou efetivamente comprovado o vínculo locatício entre as partes, com a juntada pelo Autor do contrato de locação, ônus que lhe incumbe, nos termos do art. 373, I, do NCP.

- Inexistindo prova que pudesse desconstituir a pretensão do Recorrido, ou seja, comprovante válido de pagamento integral dos aluguéis, na forma e prazo estipulados, 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, **REJEITAR a preliminar e, no mérito, DESPROVER a Apelação Cível**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 162.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela TELEMAR NORTE LESTE S/A contra Sentença de fls. 91/94 proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Capital que, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis em Atraso proposta por JOAQUIM ANDRÉ DE CARVALHO, julgou procedente o pedido autoral, para declarar a rescisão dos contratos de locação celebrado entre as partes, em razão do inadimplemento contratual da Promovida; decretar o despejo, fixando o prazo de 15 (quinze dias) para desocupação voluntária do imóvel, caso nele ainda permaneça, através de mandado de notificação; condenar a Demandada ao pagamento dos aluguéis atrasados no valor a ser apurado no momento da liquidação de Sentença, devidamente corrigido monetariamente pelo INPC, a partir de cada vencimento e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Nas razões da Apelação, fls. 96/117, suscita-se a preliminar de nulidade da Decisão, por estar em desconformidade com o rito procedimental estabelecido pela Lei nº 8.245/91. No mérito, a Apelante sustenta o interesse em manter o contrato firmado com o Autor, afirmando que anexou aos autos, voluntariamente, o depósito das parcelas vencidas no curso do processo. A Recorrente aduz que o princípio da supremacia do interesse público sobre o

particular deve prevalecer para que haja a continuidade do serviço de telefonia fixa, evitando prejuízo a toda coletividade. Subsidiariamente, requer dilação do prazo para desocupação do imóvel não inferior a 120 dias. Ao final, pugna pelo provimento do Recurso.

Ausente as Contrarrazões – Certidão de fl. 150.

A Procuradoria Geral de Justiça não ofertou parecer de mérito. (fls. 156/158).

É o relatório.

VOTO

Preliminar de nulidade do *Decisum*

A Recorrente suscita a preliminar de nulidade da Decisão, aduzindo estar em desconformidade com o rito procedimental estabelecido pela Lei nº 8.245/91. Alega que o Juízo *a quo*, ao invés de determinar a intimação da parte Demandada para se manifestar sobre a impugnação ofertada pelo Autor às fls. 55/58, designou a realização de audiência e a abertura de prazo para especificação de provas.

Requer o retorno dos autos à fase instrutória, para que se faculte à parte Demandada a possibilidade de evitar a rescisão do contrato, por meio da complementação do depósito.

Sem razão a pretensão da Suplicante

Dispõe o inciso II, art. 62, da Lei do Inquilinato¹, que o pagamento do débito atualizado, com o fim de evitar a rescisão da locação,

1 Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

(...)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

deve ser mediante depósito judicial, o qual não foi realizado pela Promovida, descumprindo o requisito acima mencionado.

Assim, como a parte Ré não efetuou a purgação da mora, nos ditames legais, não há que se falar em extensão do prazo de 10 (dez) dias para complementar o depósito, estatuído no art. 62, III², da Lei nº 8.245/91.

Portanto, rejeito a preliminar arguida.

Mérito

O Recurso de Apelação não merece provimento.

Da análise dos autos, observa-se que o Autor comprovou a relação locatícia havida com a parte Ré (fls. 14/15), para instalação de equipamento da empresa de telefonia (URA – Unidade Remota de Acesso), restando, portanto, à Demandada 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

² Art. 62, inciso III: “efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)”

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 alugueis 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 da Promovida, ora Apelante, a manutenção do *Decisum* é medida que se impõe.

Diante do exposto, **REJEITO A PRELIMINAR e, no mérito, DESPROVEJO O APELO, mantendo a Sentença em todos os seus termos.**

É o voto.

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

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dra. **Janete Maria Ismael da Costa Macedo**, Procuradora 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 21 de fevereiro de 2017.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator