



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

Acórdão

Apelação Cível nº 0002079-86.2011.815.2001 - Capital

Relatora : Des.^a Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

APELANTE : José Coriolano Fernandes Júnior

Advogado: Lusardo Alves de Vasconcelos – OAB/PB 7516

Apelado : Mário Lúcio Caetano

Advogado: Andrezza Melo de Almeida – OAB/PB 13.260

APELAÇÃO. PRELIMINAR. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. VÍCIO INSANÁVEL. NÃO RECEBIMENTO. FRAGILIDADE. MATÉRIA QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO RECURSAL. MÉRITO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CONTRATO LOCATÍCIO NÃO RESIDENCIAL. PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DEMONSTRAÇÃO DE DESINTERESSE NA RENOVAÇÃO LOCATÍCIA. RECEBIMENTO NO ENDEREÇO CONSTANTE DO CONTRATO. VALIDADE. TÉRMINO EVIDENCIADO. INDENIZAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO. REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS. SENTENÇA ESCORREITA. DESPROVIMENTO DO APELO.

Restando comprovado que a cópia do aviso de recebimento – alusivo à notificação – e nele constava os fins a que se prestavam “(notificação extrajudicial para desocupação do imóvel locado (fim do contrato)”, foi entregue no endereço do imóvel locado, demonstrada está a regularidade da notificação na fase prévia ao ingresso da demanda em Juízo.

Descabe o pleito de indenização pelo fundo de comércio, sob o argumento de desenvolver as atividades por mais de 16 anos, por não se visualizar que ao tempo do ingresso da ação este prazo tivesse sido alcançado, bem como que a exploração comercial tenha agregado valores ao imóvel. Requisitos legais não preenchidos.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **REJEITAR AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO APELO.**

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (fls. 579/586) interposta por José Coriolano Fernandes Júnior buscando reformar a sentença (fls. 558/562) proferida pelo Juízo de Direito 16ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança promovida por **Mário Lúcio Caetano** em face do **apelante**, que julgou procedente “determinando o despejo do promovido do imóvel em epígrafe no prazo de quinze dias e ainda condená-lo ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos no decorrer desta ação, até o mês da desocupação do imóvel e ainda ao pagamento dos impostos inerentes ao imóvel (IPTU e TCR), referente ao período da locação”.

Em apelação, o apelante alega, em preliminar, a impossibilidade jurídica do pedido, sob o fundamento de o contrato ter sido renovado, passando a modalidade de prazo indeterminado e que notificação prévia é inválida, o que maculou a propositura da ação de despejo. No mérito: i) ser indevida a pretensão, porquanto se trata de locação não residencial e que explora atividades comerciais por mais de 16 anos, precisamente no ramo de estacionamento e lanchonete; ii) a firma é individual com registros na Junta Comercial e na Receita Federal; iii) a exploração da atividade valorizou o imóvel, por criar um ponto comercial, ensejando a indenização por fundo de comércio; iv) o apelado não renovou o contrato, mas pretende utilizar a área com a mesma finalidade e ficar com a carta de clientes; v) a justificativa apresentada na exordial de existência de Ação Civil Pública na Justiça Federal com o escopo de revitalização da área não tem guarida, até porque ação foi julgada improcedente. Ao fim, requer o provimento integral do recurso, fls. 579/586.

Contrarrazões recursais, posicionando-se pela manutenção da sentença, fls. 589/595.

Parecer do Ministério Público pela rejeição da preliminar por falta de amparo legal e no mérito sem manifestação, com base no art. 178 do CPC, fls. 603/606.

VOTO

Preliminar.

Da preliminar de impossibilidade jurídica do pedido

Alega a impossibilidade jurídica do pedido, sob o fundamento de o contrato ter sido renovado, passando a modalidade de prazo indeterminado e que notificação prévia remetida é inválida, pois não recebida pelo apelante e sim por terceira pessoa. Tal irregularidade na notificação maculou a propositura da ação de despejo.

Considerando a matéria aventada em preliminar repercute no mérito, a análise será procedida em conjunto.

Mérito.

Cuida-se de ação de cobrança c/c despejo de imóvel locado para fins comerciais, objetivando o autor a desocupação em definitivo do bem. O contrato entabulado era por prazo determinado, com prorrogação por mais um ano.

Passando a análise das insurgências recursais, pontou:

1. Ausência de notificação regular

Aduz o apelante sobre a ausência de notificação válida, pois sequer foi notificado da intenção de o locador-apelado retomar o imóvel e recebida por terceira pessoa.

Dos autos consta a cópia do aviso de recebimento – alusivo à notificação – e nele constava os fins a que se prestavam “(notificação extrajudicial para desocupação do imóvel locado (fim do contrato)”, demonstrando a regularidade da notificação na fase prévia ao ingresso da demanda em Juízo.

Demais disso, é cediço que se a notificação é enviada para o endereço correto, identificado o recebedor tem-se por válida.

No caso em apreço, deve ser ressaltado que o imóvel era utilizado para fins comerciais e a notificação se concretizou em pessoa que se apresentou no local do empreendimento, por conseguinte, não há como negar a validade do ato, justamente pela denominada "teoria da aparência", segundo a qual é

válido o ato praticado perante pessoa que se apresenta como representante da empresa (mesmo que não esteja legitimada a tanto), sem efetuar qualquer objeção.

Na linha desse raciocínio, a notificação de fls. 19, com o respectivo comprovante de recebimento assinado, não poderá ser considerada inválida como pretende¹o recorrente, vez que revelou o intuito de não renovação do contrato, com a finalização no termo previsto do pacto.

2. Pretensão de ressarcimento do fundo de comércio.

Restou evidenciado que a relação contratual de locação firmada entre as partes (documento de fls. 10/16) é por prazo determinado, com renovação por mais um ano.

Também que o imóvel em questão é localizado na rua das Trincheiras, Centro, nesta Capital, em área protegida pelo Bens Históricos Culturais, embora no local estivesse sendo explorada atividade comercial (estacionamento).

Por conta da exploração comercial, o apelante pretende ser indenizado pelo “fundo de comércio”, ao afirmar que desenvolve suas atividades por mais de 16 anos e que o apelado tenciona explorá-lo por sua conta.

Além de que a afirmativa do autor, de não mais interesse na renovação do contrato, haja vista o pedido constante na Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público Federal, cuja pretensão era de revitalização do imóvel, é insubsistente porquanto a r. ação foi julgada improcedente.

De fato, a Ação Civil Pública que tramitava perante a Justiça Federal foi julgada improcedente e se encontra arquivada². Todavia, deve ser

1[...] 4. A jurisprudência desta Corte, com base na teoria da aparência, considera válida a citação realizada na pessoa de quem se identifica como representante da empresa e recebe o ato sem ressalvas. [...] 7. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 793.860/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 10/08/2017)

[...] 4. "É válida a notificação efetuada via postal, efetivada no endereço da pessoa jurídica e recebida por pessoa que, embora sem poder expresso para tanto, a assina sem fazer qualquer objeção. Aplicação da teoria da aparência" (RMS 17.605/GO, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/06/2010, DJe 24/06/2010) 5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.(AgRg no AREsp 635.581/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2015, DJe 11/03/2015)

2 <http://web.jfjb.jus.br/consproc/resconsproc.asp>
0006697-50.2010.4.05.8200 Classe: 1 - AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Última Observação informada: Fase lançada automaticamente pelo sistema por ter havido retificação na autuação.
(18/10/2013 16:20)

Última alteração: RCC

Localização Atual: Setor de Arquivo - João Pessoa

Autuado em 20/09/2010 - Consulta Realizada em: 04/06/2018 às 11:30

sopesado que ao tempo do ingresso desta ação ainda não havia julgamento, sendo oportuna a justificativa apresentada pelo recorrido.

Some-se que tal situação, por si só, não implica em pensar que o apelado esteja obrigado em renovar a locação do imóvel ou pagar indenização por fundo de comércio.

Nas ações de despejo fundada por falta de pagamento, em contrato por prazo determinado, com prova da emissão de notificação prévia, informando o desinteresse em renovação do contrato, redundando no intuito do desfazimento do vínculo contratual por simples declaração de vontade do locador, independentemente de qualquer motivo.

In casu, configurou-se a inadimplência dos aluguéis e que o vínculo locatício era comercial por prazo determinado, por óbvio, cessa o contrato com o fim do prazo estabelecido no contrato³, conforme preceitua o art. 56, § único, da Lei 8.245/91, *in verbis*:

Art. 56. 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.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Foi exatamente o que sucedeu nos autos, porquanto o contrato cessou em 1º de novembro de 2011 e ação foi proposta em data posterior (14 de novembro de 2011). Em setembro/2011 foi remetida a notificação informando o desinteresse na renovação, a qual foi recebida em 2 de setembro de 2011.

Portanto, como a i) notificação prévia restou efetivada, ii) não houve a desocupação no prazo de trinta dias, iii) ausência de prova do pagamento dos aluguéis e encargos vinculados, de forma escoreta a sentença acolheu a pretensão inicial.

3LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CLÁUSULA CONTRATUAL RESOLUTIVA. OBSERVÂNCIA. PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA. ALUGUERES. DESCUMPRIMENTO PELA LOCATÁRIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA.

1. O locatário, durante o prazo determinado, poderá devolver o imóvel alugado mediante o pagamento da multa pactuada, ex vi do disposto no art. 4º da Lei n. 8.245/91. **Por sua vez, o art. 56 da referida norma legal, dispõe que "o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso".**

[...] 4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 1277790/SP, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 13/12/2010)

Ainda no tocante ao pleito de indenização pelo fundo de comércio, sob o argumento de desenvolver as atividades por mais de 16 anos, não se visualiza que ao tempo do ingresso da ação este prazo tivesse sido alcançado, bem como que a exploração comercial tenha agregado valores ao imóvel, pois o empreendimento é desprovido inclusive de alvará de funcionamento, como ressaltado na sentença, apesar de o apelante ter registros cadastrais perante a Receita Federal.

Assim, como o apelante sequer preencheu os requisitos capazes de experimentar a indenização, não há razão para alterar a sentença, notadamente porque sequer promoveu a ação renovatória com o intuito de permanecer no bem, conforme preceitua o art. 51, §5^o da Lei.

Ante o exposto, **nego provimento ao apelo** para manter a sentença por seus próprios fundamentos.

Considerando que os honorários advocatícios foram fixados em primeiro grau no percentual de 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC⁵, majoro-os em 5%, conquanto a atuação recursal do recorrido consistiu apenas na apresentação de contrarrazões, mantendo a suspensão em razão do benefício da Gratuidade Processual.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, eminente relatora, Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Des. José Ricardo Porto e o Exm^o. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga (Juiz convocado para substituir o Des. Leandro dos Santos). Presente à sessão a Exm^a. Dr^a. Lúcia de Fátima Maia Farias, 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 julho de 2018.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA



G/4

4§ 5^o Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

5Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

[...] § 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2^o a 6^o, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2^o e 3^o para a fase de conhecimento.