



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

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2000475-74.2013.815.0000

RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
AGRAVANTE : Júlio César da Silva Batista
ADVOGADOS : Júlio César da Silva Batista e Leandro M. Costa Trajano
AGRAVADO : Terezinha Alves Dantas Casagrande Breinack
ADVOGADA : Lilian Sena Cavalcanti

PROCESSUAL CIVIL e IMOBILIÁRIO –

Agravo de instrumento – Contrato de locação – Decisão interlocutória – Liberação de posse em favor da proprietária – Irresignação – Inexistência de motivo a ensejar a retenção pelo locatário – Eventuais direitos indenizatórios que podem ser examinados em momento posterior – Sala comercial de empreendimento desativado – Ausência de defesa da função social do contrato – Decisão bem tomada – Manutenção – Desprovidimento.

- A aferição de causa para o insucesso de empreendimento, a vincular, ou não, o contrato de locação firmado entre as partes, deve ser debatida na instrução do processo principal, descabendo a análise desta circunstância neste momento, em sede de agravo, referente à discussão possessória.

- A inexistência de narrativa de benfeitoria indenizáveis também corroboram o fundamento de retomada imediata do bem pela proprietária, aliada a falta de elementos que constituíssem garantia à função social do contrato.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo de instrumento, fls. 02/11, interposto por **Júlio César da Silva Batista**, contra decisão liminar de fls. 13/14, de lavra do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital, que, nos autos da “ação de rescisão contratual c/c perdas e danos”, ajuizada contra **Terezinha Alves Dantas Casagrande Breinack**, declarou parcialmente rescindido o contrato de locação, com a liberação de posse da sala ao novo proprietário, **Marcello Figueiredo Filho**.

No recurso interposto, **Júlio César da Silva Batista** levanta, em síntese, a preliminar de ilegitimidade passiva de terceiro beneficiado, estranho ao processo, pois o alegado novo proprietário do imóvel objeto de contrato de locação, **Marcello Figueiredo Filho**, interveio nos autos principais, teve decisão favorável e, posteriormente, declarou não ter interesse em figurar no feito, não podendo, com isso, sofrer os efeitos da decisão proferida.

Aduz o recorrente, no mérito, também em resumo, que a decisão determinou a liberação de posse da sala em favor de terceiro estranho à lide, com a rescisão parcial do contrato de locação entre os recorrentes, **Júlio César da Silva Batista** e **Terezinha Alves Dantas Casagrande Breinack**, sem que se manifestasse, no entanto, sobre qual das partes deu causa à rescisão.

Afirma que a decisão acarretará a imissão na posse de terceiro que não faz parte dos autos e não participou do contrato, o que não pode ser aceito pelo ordenamento jurídico.

Ainda questiona a rapidez com que os autos foram despachados após petição de terceiro, já que a ação foi ajuizada em 2009, conta com mais de 700 páginas e, após a intervenção do alegado novo proprietário, foi proferida decisão 20 dias depois.

Intimado para colacionar peças essenciais à compreensão da controvérsia, **Júlio César da Silva Batista** atendeu à determinação dentro do prazo legal, colacionando documentos encartados às fls. 34/119.

Liminar às fls. 121/125, deferindo o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, revogando a decisão agravada, para determinar o retorno da posse do bem ao agravante.

Contrarrazões pela agravada às fls. 130/134, pugnando o desprovemento do agravo.

Informações prestadas pelo Magistrado “a quo” às fls. 139/140.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 144/147, opina pelo prosseguimento da tramitação do recurso, sem manifestação de mérito.

Determinada diligenciação de atos sobre as informações prestadas pelo Magistrado, foi juntada cópia da decisão que reformou parcialmente aquela agravada, tendo o agravante, por sua vez, apresentado cópia integral do contrato de locação da loja comercial.

É o suficiente a relatar.

V O T O:

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade constantes na lei processual, conheço do agravo e passo a analisá-lo.

Depreende-se dos autos que o Magistrado “a quo” determinou a parcial rescisão do contrato de locação de uso de sala no estabelecimento comercial denominado “Shopping Caiçara”, liberando o imóvel para o “novo proprietário”, **Marcello Figueiredo Filho**, que não é parte da “ação de rescisão contratual c/c perdas e danos”.

No entanto, igualmente se infere que o Julgador, após provocação, posteriormente, em sede de embargos de declaração, modificou o mencionado julgado, **para que o efeito daquela decisão atingisse concretamente apenas a ré, ora agravada, e não o terceiro.**

Com isso, subsistem, apenas, os argumentos recursais construídos contra a rescisão do contrato de locação firmado entre **Júlio César da Silva Batista e Terezinha Alves Dantas Casagrande Breinack**, com a apuração da responsabilidade pela ruptura, restando preclusa a matéria quanto ao pedido deferido em favor de terceiro.

No caso dos autos, pelo contrato firmado entre as partes, não se observa motivo suficiente para a retenção de posse do locatário sobre o imóvel em testilha, mesmo a justificar o impedimento de prejuízo material ao agravante.

A apuração da atribuição de culpa para a rescisão contratual pode ser examinada num segundo momento, quando da prolação da sentença, onde se aferirá o eventual direito à indenização, não fazendo sentido a permanência de posse do locatário de sala comercial de empreendimento sabidamente desativado.

A aferição de causa para o insucesso do empreendimento, a vincular, ou não, o contrato de locação firmado entre as partes, deve ser debatida na instrução do processo principal, descabendo a análise desta circunstância neste momento, em sede de agravo, referente à discussão possessória.

Não se está a questionar o direito ao prosseguimento de ponto comercial ou atividade do negócio, na medida em que o empreendimento “Shopping Caiçara” se encontra desativado, inviabilizando o pleito de retenção pelas hipóteses em favor do locatário.

Ademais, a inexistência de narrativa de benfeitoria indenizáveis sobre o imóvel também corroboram o fundamento de retomada imediata do bem pela proprietária, aliada à falta de elementos que constituíssem garantia à função social do contrato.

“Mutatis mutandis”, importante colacionar o seguinte julgado da jurisprudência pátria, a saber:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - INDETERMINAÇÃO DO CONTRATO - RESCISÃO E DESPEJO - ADMISSIBILIDADE
Estando em pauta locação não residencial já indeterminada, assiste ao locador promover o despejo do locatário, pretensão que não se ofusca pela função social que, a teor da norma civil vigente, permeia as relações contratuais. (TJMG - Apelação Cível 1.0223.01.077983-1/001, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca, Relator(a) para o acórdão: Des.(a), julgamento em 07/12/2005, publicação da súmula em 11/02/2006) (Destaque inexistente na redação original).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, mantendo em todos os seus termos a decisão vergastada.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Participaram do julgamento o Relator, Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lyra Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

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, 20 de outubro de 2015.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator