



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO

**GAB. DO DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL** Nº 0018727-63.2012.815.0011

**ORIGEM:** 2ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

**RELATOR:** Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**APELANTE:** Joelson de Castro Meira

**ADVOGADO:** Davi Tavares Viana (OAB/PB n. 14.644)

**APELADOS:** José Gomes Filho e Luzinete Regina Gomes

**ADVOGADO:** Giovanne Arruda Gonçalves (OAB/PB n. 6.941)

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – despejo – Locação – Alegação de comodato verbal extinção do processo sem resolução do mérito por inadequação da via eleita – Contrato locatício assinado pelas partes – Perícia grafotécnica que constata a veracidade da assinatura – Prova testemunhal incapaz de ilidir a força probatória do documento escrito – Adequação da ação de despejo – Necessidade de resolução do mérito da demanda – Art. 1.013, §3º, inciso I c/c art. 485, inciso IV, do novo Código de Processo Civil – Procedência do pleito autoral – Extinção do pacto locatício com o consequente despejo do locatário – Provimento do apelo.

- O comodato é espécie de contrato real consubstanciado no empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Difere, pois, do contrato de locação, por sua natureza de gratuidade, visto que, neste, o empréstimo exige contraprestação, pagamento em virtude do uso da coisa.

- O promovente, ao apresentar o contrato de locação em juízo, comprovando, após perícia grafotécnica, que o réu o assinou de próprio punho, se desincumbiu do seu ônus

probatório. Assim, afigura-se irrazoável exigir-se que o locatário faça prova dos pagamentos percebidos, uma vez ser de conhecimento geral que é o pagador quem busca se resguardar mediante recibos que atestem o cumprimento de sua obrigação.

- Em que pese a prova testemunhal indicar a existência de um comodato verbal, não é ela capaz de desconstituir o contrato locatício assinado de espontânea vontade pelas partes. Ademais, consoante jurisprudência pátria, o decurso de período sem cobrança de aluguéis não é o suficiente para transmutar a natureza do acordo escrito entabulado entre as partes, sendo irrelevante, pois, as declarações das testemunhas de nunca terem avistado o proprietário compelindo o locador à pagar-lhe alugueis.

- Considerando que a sentença terminativa extinguiu o processo sem resolução do mérito por inadequação da via eleita, entendendo o juízo ad quem pela adequação da ação de despejo, há de se observar o novo procedimento imposto pelo Código de Processo Civil de 2015, detalhando o dever de os Tribunais, por ocasião do efeito devolutivo do apelo, decidir desde logo o mérito da demanda quando reformar a decisão que não resolve o mérito da causa (art. 1.013, §3º, inciso I c/c art. 485, inciso IV, do Novo Código de Processo Civil).

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

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

## **RELATÓRIO:**

Trata-se de apelação cível interposta por **Joelson de Castro Meira** (fls. 121/123), desafiando a sentença prolatada (fls. 115/118) pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “Ação de Despejo por Denúncia Vazia”, ajuizada contra **José Gomes Filho e Luzinete Regina Gomes**, extinguiu o processo, sem resolução do mérito, com base na inadequação da via eleita, vez que não considerou existente a relação locatícia sobre o bem imóvel.

Nas razões do apelo, sustenta o autor/apelante, em síntese, o acerto na espécie de ação utilizada, existindo contrato de locação devidamente assinado pela parte locatária e inadimplemento do devedor.

Aduz que o Magistrado considerou, apenas, as provas testemunhais colacionadas nos autos, que foram produzidas contra a prova documental existente, registrando, ao final, a ocorrência de pagamentos esporádicos de aluguel pelos apelados.

Ao final, requer o provimento do recurso, para que seja reformada a sentença proferida.

Não foram apresentadas contrarrazões no prazo legal, conforme se afere da certidão de fl. 130.

A Procuradoria de Justiça lançou parecer (fls. 134) sem manifestação de mérito.

**É o relatório.**

## **VOTO:**

De início, destaco que a decisão ora recorrida fora publicada sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973, motivo pelo qual tal regramento deverá regular os efeitos e os requisitos de admissibilidade do recurso contra aquela interposto.

Assim, presentes os requisitos de admissibilidade de acordo com os termos dispostos no Código de Processo Civil de 1973, conheço do apelo, passando à análise dos argumentos recursais.

Conforme se depreende dos autos, a

presente demanda consiste em ação de despejo por denúncia vazia, consubstanciada em suposto contrato de locação residencial firmado entre as partes da presente demanda.

Sustenta o autor ter firmado contrato locatício com o réu pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início em 15.04.03 e término em 15.04.08. Após esta data, silentes as partes, foi o pacto prorrogado por prazo indeterminado.

De outra senda, o promovido aduz que jamais foi inquilino do promovente, não tendo assinado qualquer contrato de locação com o mesmo, alegando, pois, a falsidade da assinatura aposta no respectivo documento.

Após o cotejo das provas, o magistrado de base entendeu pela existência de comodato verbal, não sendo, pois, a ação de despejo o meio adequado para a retomada do bem, extinguindo o presente feito sem resolução do mérito por inadequação da via eleita.

Pois bem. Após breve síntese, iniciemos o estudo do caso posto.

O comodato é espécie de contrato real consubstanciado no empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Difere, pois, do contrato de locação, por sua natureza de gratuidade, visto que, neste, o empréstimo exige contraprestação, pagamento em virtude do uso da coisa.

Rosenvald: Acerca da matéria, bem preceitua Nelson

*“O comodato é um negócio jurídico gratuito. A gratuidade deriva do próprio nome comodum datum, importando em uma comodidade ou proveito para o beneficiário. Porém, difere da doação, diante da temporariedade que lhe é ínsita, já que o bem infungível e inconsumível será objeto de restituição após determinado tempo de uso. Se houvesse retribuição em favor do comodante, estaríamos diante de uma locação.”* (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Coordenador Cezar Peluso – 4. ed. Rev. E atual. - Barueri, SP: Manole, 2010, pág. 616)

Assim, no comodato, havendo recusa do comodatário em restituir o bem, necessária se faz a ação de reintegração, pois a posse passou a ser indevida. Já na locação, cabível a ação de despejo.

Voltando-me à hipótese dos autos, verifica-se que o autor trouxe aos autos contrato de locação (78/79) assinado por José Gomes Filho, restando acordada a locação do imóvel pelo prazo de 36 (trinta e seis meses), convencionando-se retribuição de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), a ser paga até o dia 20 de cada mês.

Em que pese arguir o réu não ter assinado qualquer contrato, afirmando a falsidade do documento, verifica-se que a perícia grafotécnica concluiu que “as assinaturas atribuídas à José Gomes Filho, apostas nos documentos questionados são autênticas, ou seja, emanaram da ação do punho escrevente de José Gomes Filho.” - fls. 86.

O promovido, permanecendo na defensiva da inexistência de locação, arrolou testemunhas que afirmam, em síntese, desconhecer o Sr. Joelson de Castro Meira. Algumas aduziram, ainda, não terem presenciado ninguém indo até o imóvel cobrar o aluguel.

O magistrado singular, concluiu, pois, que apesar da existência de contrato escrito de locação, não há nos autos nenhum outro elemento de prova que ateste a relação locatícia entre as partes, extraindo da prova testemunhal, que a permanência dos promovidos no imóvel, se deu por comodato verbal, uma vez não ter o autor apresentado qualquer indício de pagamento de aluguel.

Com o devido respeito, não comungo do pensar do julgador “a quo”.

Ora, tenho que o promovente, ao apresentar o contrato em juízo, atestando, após constantes negativas do réu, que este assinou de próprio punho o respectivo documento, se desincumbiu do seu ônus probatório.

Exigir que o autor, na condição de locador, faça prova dos pagamentos percebidos em razão do contrato, é, ao meu sentir, irrazoável, uma vez ser de conhecimento geral que é o pagador quem busca se resguardar mediante recibos que atestem o cumprimento de sua obrigação.

Assim, se existem recibos de pagamento, certamente estes se encontram no poder do promovente, contudo, este não os apresentaria em juízo, por ser prova contrária a sua intenção de tornar-se proprietário do imóvel, uma vez ter o mesmo ingressado com ação de usucapião, diga-se, já julgada improcedente.

Quanto às provas testemunhais, não as considero capazes de desconstituir a prova documental. Primeiro porque a declaração de vizinhos com prováveis laços de amizade deve ser analisada com cautela. Ademais, as respostas apresentadas pelos mesmos são vagas e imprecisas. Ora, afirmações de não se ter conhecimento de um contrato locatício ou de nunca ter visto o proprietário realizando cobranças, não podem se traduzir na inexistência de uma locação, principalmente quando existe um contrato escrito e assinado que “grita” a sua presença.

É de se pontuar, ainda, que o decurso de período sem cobrança de aluguéis não é o suficiente para transmutar a natureza do contrato entabulado entre as partes. Ou seja, a inércia na cobrança não transforma o pacto de locação em comodato verbal, caindo por terra, assim, as declarações das testemunhas de nunca terem avistado o proprietário compelindo o locador à pagar-lhe aluguéis.

Neste sentido, julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:“

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. CONTRATO VERBAL. INADIMPLÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LONGO PERÍODO SEM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALEGAÇÃO DE TRANSMUDAÇÃO DO CONTRATO LOCATIVO ORIGINÁRIO PARA COMODATO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO.*

*1. Sendo incontroversa a relação locatícia originária, com pagamento de aluguéis, cabia aos locatários demonstrar, de forma inequívoca, que houve transmutação do contrato de locação para comodato, não oneroso.*

*2. O decurso de longo período sem cobrança de aluguéis não é suficiente para atingir a pretensão de direito material do credor, se não ocorrido o lapso prescricional.*

*3. A ausência de cobrança dos aluguéis por longo período, simplesmente, não demonstra qualquer transformação do contrato em comodato, pois é o prazo prescricional e decadencial que tem o condão de regular as relações jurídicas à vista da passagem do tempo.*

*4. Negaram provimento ao recurso.*

*(TJ-SP - APL 00025491820108260071 SP 0002549-18.2010.8.26.0071. Relator: Vanderci Álvares. Data do julgamento: 06/06/2013. 25ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: DJE 10/06/2013)*

Assim, concluindo esta relatoria pela existência do contrato de locação, considerando que a sentença terminativa

extinguiu o processo sem resolução do mérito por inadequação da via eleita, há de se observar o novo procedimento imposto pelo Código de Processo Civil de 2015, detalhando o dever de os Tribunais, por ocasião do efeito devolutivo do apelo, decidir desde logo o mérito da demanda quando reformar a decisão que não resolve o mérito da causa.

Tal comando se encontra no art. 1.013, §3º, inciso I c/c art. 485, inciso IV, do Novo Código de Processo Civil, cujas redações assim dispõem:

*“Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.*

*§1º Serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado.*

*§2º Quando o pedido ou a defesa tiver mais de um fundamento e o juiz acolher apenas um deles, a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento dos demais.*

*§3º Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:*

*I - reformar sentença fundada no art. 485;*

*II - decretar a nulidade da sentença por não ser ela congruente com os limites do pedido ou da causa de pedir;*

*III - constatar a omissão no exame de um dos pedidos, hipótese em que poderá julgá-lo;*

*IV - decretar a nulidade de sentença por falta de fundamentação.*

*§4º Quando reformar sentença que reconheça a decadência ou a prescrição, o tribunal, se possível, julgará o mérito, examinando as demais questões, sem determinar o retorno do processo ao juízo de primeiro grau.*

*§5º O capítulo da sentença que confirma, concede ou revoga a tutela provisória é impugnável na apelação”.*

*“Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:*

*(...)*

*IV - verificar a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo”*

Desta feita, consoante já declinado, na locação, havendo recusa do locatário em restituir o bem, encontrando-se réu, inclusive, inadimplente com as prestações, a procedência da ação de despejo é medida que se impõe.

Por tudo o que foi exposto, DOU PROVIMENTO ao Apelo para o fim de reformar a sentença terminativa,

reconhecendo o vínculo locatício existente entre as partes e, por conseguinte, a adequação da via eleita. Ato contínuo, com fundamento no art. 1.013, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, declarando extinto o contrato locatício, determinando a desocupação do imóvel pelo réu no prazo de 30 (trinta) dias.

Considerando a modificação do julgado, inverte o ônus sucumbencial, fixando honorários advocatícios no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observando-se os efeitos da gratuidade judiciária em relação à exigibilidade da obrigação sucumbencial.

É como voto.

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

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Valberto Cosme de Lira, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 30 de agosto de 2016.

***Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos***  
***Relator***