



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

## **ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL** nº 0043869-79.2013.815.2001

**ORIGEM:** : 7ª Vara da Cível da Comarca da Capital

**RELATOR** : Miguel de Britto Lyra Filho, Juiz de Direito convocado em substituição ao Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**APELANTE** : Vênus Laticínios LTDA

**ADVOGADO** : Edmundo Vieira de Lacerda (OAB/PB n. 8.540) e outros

**APELADO** : Companhia de Desenvolvimento da Paraíba-CINEP

**ADVOGADO** : Sílvia Samara Batista de Moraes (OAB/PB n. 21.168) e outros

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Ação de rescisão de contrato locatício – Inadimplência – Aluguéis atrasados – Ocorrência – Preliminar – Inépcia da Inicial – Rejeição.

- Alegação de ausência de fundamentação probatória da matéria levantada acerca da inadimplência, matéria não contestada pela demandada que reconheceu a ausência de pagamento.

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Ação de rescisão de contrato locatício – Inadimplência – Aluguéis atrasados – Ocorrência – Rescisão da locação – Cabimento – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- A lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, regulamenta os contratos locatícios e prevê que ao locatário cabe o pagamento do aluguel em dia, elemento essencial à locação, sendo o inadimplemento contratual situação autorizadora da rescisão do contrato e retomada da coisa locada.

- Estando o locatário em mora com os aluguéis, surge ao locador o direito de

desfazer a locação.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos das apelações cíveis acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **rejeitar a preliminar levantada e, no mérito, negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

### **RELATÓRIO:**

O **Vênus Laticínio LTDA** ofertou apelação cível contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 117/118), que acolheu o pedido autoral e rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes, e concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do bem de propriedade da autora, **Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP**.

Na sentença proferida, o douto Magistrado “a quo” considerou, em síntese, que o requerido encontra-se em débito junto ao promovente, em face do não pagamento dos aluguéis acordados e que não houve qualquer documento comprobatório que refutasse a tese de inadimplemento e que o contrato firmado entre as partes existe cláusula prevendo rescisão contratual por inadimplência superior a 03 (três) meses.

O Julgador condenou, ainda, por fim, a empresa demandada ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Irresignada, a recorrente levanta, em síntese, preliminarmente, a inépcia da inicial, vez que “a recorrida careceu de fundamento comprobatório de suas argumentações”; descabendo a autora a pretensão da rescisão contratual.

No mérito, afirma que, por culpa da recorrida, a não formalização do contrato de locação impediu o recorrente de participar da licitação para o programa do Governo Estadual “Leite da Paraíba”, o que levou ao não funcionamento e o impossibilitou pagar as parcelas pactuadas.

Requer o provimento do recurso, para que seja julgada extinta a demanda, sem resolução de mérito, ou reformada, para que se mantenha o contrato de locação.

Contrarrazões às fls. 136/150, requerendo o desprovimento do apelo.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 16/161, opinou pelo prosseguimento do feito sem intervenção ministerial.

**É o relatório.**

**V O T O:**

**Preliminar de inépcia da inicial**

Defendeu a apelada que a recorrida careceu de fundamento comprobatório de suas argumentações, o que levaria a impossibilidade jurídica do pedido.

Em que pese o argumento ora apresentado, observa-se que a autora alegou na exordial que a demandada não vem cumprindo o contrato locatício firmado entre as partes já que não realizou nenhum pagamento referente ao valor dos alugueis ajustados, em contrapartida a demanda afirma que não o fizera por não ter participado de licitação por culpa da demandante.

A possibilidade jurídica se traduz na viabilidade, abstratamente considerada, de obter o autor de uma demanda a tutela jurisdicional por ele pretendida, por se mostrar com amparo, em tese, no ordenamento jurídico, ou por nele não encontrar vedação. Não é aferida a partir da realidade concreta, apurada nos fatos que envolvem o litígio, mas sob o prisma da alegação deduzida na inicial.

Se uma determinada pretensão, embora encontrando base normativa, não merecer prosperar por não se confirmarem os fatos nos quais ela se sustenta, o motivo de seu insucesso não será o da impossibilidade jurídica, mas de improcedência.

Na situação versada nos presentes autos, a pretensão apresentada pela locatária na Ação de Rescisão de Contrato apresenta-se, em tese, viável juridicamente, pois amparada no ordenamento jurídico e motivada em alegada não pagamento dos alugueres, por parte de quem deveria fazê-lo.

Caso, ao final, conclua-se pela inoccorrência de inadimplência dos alugueres, haverá de ter lugar a improcedência do pedido de rescisão por tal motivo, mas não havendo falar-se em inépcia da inicial, por impossibilidade jurídica do pedido.

Desse modo, impõe-se rejeitar, igualmente,

a preliminar arguida em sede recursal.

## **MÉRITO**

No mérito, a empresa apelante alega que por culpa da demandante não pode participar de licitação junto ao Governo do Estado para o programa “Leite da Paraíba”, uma vez que o contrato não fora formalizado, o que levou ao seu não funcionamento e a impossibilidade de pagar as prestações pactuadas.

Analisando detidamente o feito, tenho que igualmente não assiste razão à apelante quanto aos argumentos apresentados.

Isto porque, apesar de explanar acerca da culpa da autora pela impossibilidade de participar de licitação, não existe qualquer previsão contratual acerca de que os pagamentos dos alugueres estariam condicionados ao caso de participação na referida licitação, pelo contrário, a cláusula quinta prevê que em hipótese de inadimplemento por mais de 03 ( três) meses incorreria a possibilidade de rescisão contratual.

Na verdade, como bem mencionado da decisão recorrida, “a mera e eventual participação no certame licitatório não lhe conferia a prerrogativa de automaticamente sair vencedor, mas sim, em tese, participar do procedimento e, desde que, atendidas todas as formalidades legais inerentes ao contrato locatício.”.

Ademais, os autos não trazem, além das alegações da empresa apelante, quaisquer subsídios materiais que fundamentem e possam servir de base para o indeferimento do pedido inicial.

Mostram-se presentes, ao revés, todos os pressupostos autorizadores da denúncia vazia da locação, notadamente a notificação extrajudicial prévias (fls.62/70), agindo acertadamente o Juiz singular na decretação do despejo, pleiteada pela apelada, eis que decidiu a lide em estrita observância da lei.

A lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, regulamenta os contratos locatícios e prevê que ao locatário cabe o pagamento do aluguel em dia, elemento essencial à locação, sendo o inadimplemento contratual, situação autorizadora da rescisão do contrato e retomada da coisa locada. Referida lei disciplina no artigo 23, inciso I, a seguinte obrigação ao locatário:

"Artigo 23 - O locatário é obrigado a:

I - 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; [...]"

Não tendo sido observada a norma acima referenciada, surge ao locador o direito de desfazer a locação, em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, nos termos do artigo 9º, inciso III, do mesmo diploma legal:

"Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...) III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargo; (...)."

E, compulsando-se os documentos carreados aos autos, observa-se que a apelante está desde 2010 sem efetuar o pagamento dos aluguéis do imóvel.

Ademais, como sabido, o ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo e extintivo do direito do autor cabe à parte ré, nos termos do art. 333, inciso II, do CPC, do qual não se desincumbiu a ora apelante.

A apelante não fez juntar aos autos nenhum recibo de pagamento atinente aos aluguéis vencidos, do contrário, ratificou a existência do débito.

Também quanto ao tema, não demonstrou a parte ré ter a parte autora anuído a qualquer proposta e/ou acordo de rescisão contratual amigável.

Sendo assim, ausente a comprovação quanto ao pagamento do débito em aberto, procede a pretensão autoral de rescisão contratual, nos exatos termos do art. 9º, da Lei nº 8.245.

Sobre a matéria, colhe-se da jurisprudência:

"CIVIL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO. ESTABELECIMENTO DE ENSINO. INADIMPLÊNCIA COMPROVADA. RESCISÃO DO CONTRATO. MANUTENÇÃO. PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. ART. 63, § 2º, DA LEI 8.245/91. 1. Comprovados regularmente nos autos a relação jurídica contratual de locação e o inadimplemento, correta a sentença que decretou a rescisão do contrato e, por conseguinte, condenou o réu ao pagamento dos alugueres em atraso. 2. Em se tratando de estabelecimento de ensino, o prazo para desocupação do imóvel deve observar o disposto no art. 63, § 2º, da

Lei 8.245/91, ou seja, mínimo de seis (06) meses e o máximo de um (01) ano, devendo, ainda, coincidir com o período de férias escolares. 3. Apelação parcialmente provida. Processo APC 20150610046499. Órgão Julgador 4ª Turma Cível. Publicação. Publicado no DJE : 26/01/2016 . Pág.: 174. Relator ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS”

E

*“EMENTA: LOCAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - REQUISITOS OBJETIVOS CONFIGURADOS - DIREITO À RETOMADA DO IMÓVEL - CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO - IRRELEVÂNCIA - RENOVATÓRIA - AÇÃO PRÓPRIA - DIREITO DE PREFERÊNCIA - PROPRIEDADE. O contrato de locação pode ser denunciado quanto à locação vige por prazo indeterminado mediante aviso, por escrito, concedendo o prazo de trinta dias para a desocupação, a teor do art. 57 da Lei nº. 8.245/91. Não obsta o direito ao despejo o fato de ter o locatário quitado todas as obrigações de pagamento previstos no contrato. Não cabe na ação de despejo por denúncia vazia a arguição do direito à renovação do contrato porque este exige propositura de ação própria. O direito de preferência é um instituto jurídico previsto na lei de locação para resguardar o locatário somente na hipótese onde haja pretensão de transmissão de propriedade do bem locado.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.11.022234-7/001, Relator(a): Des. (a) Tiago Pinto , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/10/2015, publicação da súmula em 13/10/2015).*

Ante o exposto, **rejeito a preliminar levantada, e, no mérito, nego provimento ao apelo**, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lyra Filho, relator, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Francisco Antônio de Vieira Sarmiento, Promotor de Justiça, convocado.

*Apelação Cível nº 0043869-79.2013.815.2001*

Sala de Sessões da Segunda Câmara  
Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba. João Pessoa, 09 de maio  
de 2017.

**Miguel de Britto Lyra Filho**  
**Juiz Convocado**