



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0031967-85.2013.815.0011

Origem : 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Apelantes : Imobiliária LS Ltda e Geraldo de Oliveira Cavalcante

Advogados : Saulo Medeiros da Costa Silva – OAB/PB nº 13.657, Katherine Valéria de Oliveira Gomes Diniz – OAB/PB nº 8.795 e outros

Apelado : CESREI - Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos S/C Ltda

Advogados : Alexei Ramos de Amorim – OAB/PB nº 9.164

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL LOCADO PARA FINS COMERCIAIS. CARÊNCIA DE AÇÃO. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO POR PRAZO DETERMINADO. TERMO FINAL. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. RESCISÃO DE LOCAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 9º E 53, DA LEI Nº 8.245/91. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO. PROVIMENTO PARCIAL.

- Não há carência de ação, quando comprovado nos autos o empenho do locador em ver desocupado seu imóvel, em razão de ausência de pagamento dos aluguéis, podendo, assim, ser desfeito o contrato de

locação, nos moldes dos arts. 9º e 53, I, da Lei nº 8.245/91.

- A ação de despejo pode ser fundamentada em face de ausência do adimplemento dos aluguéis ou de suas diferenças, conforme a Lei do Inquilinato.

- Restando demonstrada a inexistência de carência de ação, deve ser declarada a nulidade da sentença e, a um só tempo, ser determinado o retorno dos autos ao Juízo de origem, haja vista a causa não se encontrar madura para julgamento.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, dar provimento parcial ao recurso apelatório.

Imobiliária LS Ltda e Geraldo de Oliveira Cavalcante ajuizaram **Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis**, em face do **CESREI - Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos S/C Ltda**, objetivando a desocupação do imóvel comercial locado e a cobrança dos aluguéis, contados a partir do término do contrato em 01 de março de 2013.

Devidamente citado, o **CESREI - Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos S/C Ltda** apresentou contestação, fls. 63/78, arguindo, preliminarmente, a carência de ação. No mérito, assevera a impossibilidade de despejo, nos termos do art. 63, §2º, da Lei nº 8.245/91; a ocorrência de prorrogação tácita do contrato; e ajustamento do montante dos aluguéis, conforme cláusula contratual.

Impugnação à contestação, fls. 93/104, rebatendo pontualmente os argumentos elencados pelo demandado.

A Juíza *a quo* julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, fls. 110/112, consignando os seguintes termos:

Isto posto, e atento ao mais que dos autos consta, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, com supedâneo no art. 485, IV, do Código de Processo Civil de 2015.

Condeno a parte sucumbente ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados, a teor do disposto no § 8º do art. 85 do CPC/15, em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Inconformada, a **parte autora** interpôs **APELAÇÃO**, fls. 115/122, aduzindo, em síntese, a desnecessidade de notificação prévia, em face da ausência do pagamento dos aluguéis. Sustenta, ainda, não ter o simples depósito dos aluguéis, anteriormente fixados, a capacidade para desconstituir a mora do devedor.

Contrarrazões ofertadas pelo apelado, fls. 128/136, pugnano pela manutenção da sentença, haja vista a necessidade de indispensável notificação premonitória para desocupação do imóvel.

É o RELATÓRIO.

VOTO

De início, cumpre mencionar que o desate da matéria posta aos autos, consiste em verificar a ocorrência de carência de ação, haja vista a necessidade de notificação prévia escrita, comunicando ao inquilino o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

Defendem os apelantes a desnecessidade da referida

notificação como requisito para o despejo e, por consequência, a anulação da sentença, em decorrência da inexistência de carência de ação.

Com efeito, o interesse de agir verifica-se quando presente o binômio necessidade-utilidade da prestação jurisdicional, conforme doutrina de **Humberto Theodoro Júnior**:

O interesse de agir, que é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter através do processo a proteção do interesse substancial. Entende-se, dessa maneira, que há interesse processual "se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais. (In. **Curso de Direito Processual Civil**, 38ª ed., Editora Forense, às fls. 52).

Assim, inexistindo meios para a satisfação voluntária da pretensão buscada pelo autor, indiscutível a necessidade da jurisdição.

Quanto a utilidade, **Alexandre Freitas Câmara** preconiza:

o demandante tenha ido a juízo em busca do provimento adequado para a tutela da posição jurídica de vantagem narrada por ele na petição inicial. (In. **Lições de Direito Processual Civil**, 9ª Ed., Editora Lúmen Júris, Rio de Janeiro. 2003. p. 127).

Deste modo, a utilidade assenta no fato de que a movimentação do amparo judicial seja útil, trazendo algum resultado prático.

Feitas tais considerações e atento ao conjunto fático probatório dos autos, **entendo merecer guarida a assertiva referente à inexistência**

de carência de ação, tendo em vista encontrar-se transparente o total interesse de agir da requerente, pois o fato de ter apresentado contra notificação extrajudicial, fls. 50/51, noticiando o término do contrato e constituindo em mora o promovido, em decorrência do não pagamento do aluguel, no valor de mercado, recusando, assim, o depósito efetuado na ação de consignação de pagamento, **Processo nº 001402-77.2013.815.0011**, caracteriza a vontade da promovente em reaver o bem, e o seu desinteresse em renovar o contrato locatício anteriormente firmado entre as partes, porquanto não há como prosperar a alegação de renovação tácita do instrumento contratual.

Impende registrar que, nos moldes dos arts. 9º e 53, inciso I, da Lei nº 8.245/91, a locação poderá ser desfeita em razão da ausência de pagamento de aluguel, mesmo na hipótese de estabelecimento de ensino, como é o caso dos autos, cujo teor transcrevo a seguir:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido.

I - nas hipóteses do art. 9º;

Nesse sentido, colaciono o julgado a seguir:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. Despejo contrato de locação por prazo determinado locatário estabelecimento de ensino. Aplicabilidade do benefício do [artigo 53](#), da [Lei nº 8245/91](#). Apelação provida. (TJSP; APL 1020558-37.2014.8.26.0114; Ac.

8266140; Campinas; Trigesima Terceira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Luiz Eurico; Julg. 09/03/2015; DJESP 16/03/2015)

Na mesma linha de raciocínio, a ação de despejo poderá ser fundamentada, em face de ausência do adimplemento dos aluguéis ou de suas diferenças, conforme o art. 62, da Lei do Inquilinato.

Nessa senda, observa-se que a presente demanda tem por fundamento a falta de pagamento e a **Ação de Consignação em Pagamento** intentada pelo **CESREI - Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos S/C Ltda**, autos apartados (**Processo nº 001402-77.2013.815.0011**), foi julgada improcedente, razão pela qual o demandado encontra-se inadimplente fls. 234/237, eis fragmento do *decisum*, fl. 237:

Conclui-se, portanto, que houve manifesta oposição da locadora na permanência do locatário no imóvel, e, por consequência, houve, também, oposição à renovação do contrato nos termos avençados anteriormente, devendo ser julgada improcedente o pedido formulado pelo autor.

Isto posto, e atento ao mais que dos autos consta, julgo **IMPROCEDENTE** a consignação pretendida, nos termos da fundamentação supra.

Revogo a decisão deste juízo para que os valores fossem consignados. Assim, determino a expedição de alvará para levantamento dos valores consignados à autora.

De mais a mais, examinando o contrato de locação, fls. 11/16, percebe-se que o pacto firmado entre os litigantes foi estipulado por prazo determinado, com termo final em **01 de março de 2013**, razão pela qual não se aplica o art. 57, da Lei nº 8.245/91, conforme entendimento do Juízo *a quo*, eis que tal preceito legal diz respeito a instrumentos contratuais acordados por **tempo**

indeterminado.

Diante do panorama narrado, deve ser declarada a nulidade da sentença, haja vista a inoccorrência de carência de ação e, não estando a causa madura para julgamento, haja vista as partes não terem sido intimadas para produção de provas, determino o retorno dos autos ao Juízo *a quo*, para prolação de novo julgamento.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL À APELAÇÃO, PARA DECLARAR A NULIDADE DA SENTENÇA E, A UM SÓ TEMPO, DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO, PARA PROLAÇÃO DE NOVO JULGAMENTO.**

É o VOTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator). Participaram, ainda, os Desembargadores João Alves da Silva e Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Presente a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 14 de março de 2017 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator