



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Tribunal de Justiça
Gabinete da Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0006010-86.2014.815.2003

ORIGEM: 4ª Vara Regional de Mangabeira (Capital)

RELATOR: Juiz Ricardo Vital de Almeida, convocado para substituir a Desª Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

APELANTE: Ritz Bar e Restaurante Ltda. e outros

ADVOGADO: Edson Ulisses Mota Cometa (OAB/PB 13.334)

APELADO: Luiz Ferreira de Almeida

ADVOGADO: Acrísio N. de Oliveira Soares (OAB/PB 16.853)

APELAÇÃO CÍVEL. RECEBIMENTO APENAS NO EFEITO DEVOLUTIVO. AUSÊNCIA DE RECURSO. PRECLUSÃO. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. EXISTÊNCIA DE DUAS RELAÇÕES JURÍDICAS ENTRE AS PARTES. DEPÓSITOS E CHEQUES COM VALORES E DATAS DIFERENTES DAQUELES CONSTANTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PROVAS INSUFICIENTES PARA DEMONSTRAR A QUITAÇÃO DOS ALUGUÉIS. RECONHECIMENTO, PELO AUTOR, DA QUITAÇÃO DO MÊS DE AGOSTO, QUE DEVE SER EXCLUÍDO DA CONDENAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.

- Do TJPB: "A prova da quitação dos valores locatícios deve ser feita pelo locatário e sempre através de recibo ou documento equivalente, especialmente diante da dificuldade e, às vezes, até impossibilidade de se fazer prova de fato negativo, isto é, da ausência de pagamento." (Processo n. 0000553-97.2016.815.0000, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator: Des. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS, j. em 06-09-2016).

- O reconhecimento, pelo autor, da quitação de um mês dos aluguéis cobrados impõe sua exclusão da condenação, sob pena de enriquecimento ilícito.

- Provimento parcial da apelação.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, negar provimento ao recurso apelatório.**

Trata-se de apelação cível interposta por RITZ BAR E RESTAURANTE LTDA e OUTROS contra sentença do Juízo de Direito da 4ª Vara Regional de Mangabeira - Comarca da Capital, que julgou procedente o pedido elaborado por LUIZ FERREIRA DE ALMEIDA nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis.

O demandante alegou, na peça inaugural, que celebrou contrato de locação, com a empresa promovida, - representada por Ivânia Darc de Lucena e tendo como fiador o Sr. Inácio Ivo Pereira da Silva - de um imóvel comercial localizado na rua Maria dos Anjos Lima Feitosa, n. 241, Mangabeira, nesta capital, pelo valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), no período de 15/01/2014 a 14/01/2019.

Narrou que, em virtude do inadimplemento dos aluguéis, notificou extrajudicialmente o promovido para que quitasse a dívida e desocupasse o imóvel.

Suscitando a inércia do demandado em atender os termos da referida notificação, o autor ingressou com a presente ação, requerendo o despejo da parte adversa e sua condenação ao pagamento dos valores devidos em virtude do contrato de locação.

Em sua contestação, os promovidos defenderam a tese de que durante os 08 (oito) meses de vigência do contrato, pagaram ao autor o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), o que implicaria na falta de motivo para a propositura da presente ação de despejo (f. 41/47).

Na sentença (f. 153/154v), a magistrada verificou a existência de dois negócios jurídicos entre as partes litigantes e concluiu que os pagamentos referentes aos aluguéis não foram devidamente individualizados. Ao final, reconheceu o inadimplemento e determinou que os promovidos desocupassem o imóvel e os condenou, solidariamente, ao pagamento dos valores cobrados, conforme tabela apresentada na inicial, substituindo-se apenas o valor referente ao mês de fevereiro para R\$ 1.000,00 (um mil reais), já que houve pagamento parcial do aluguel desse mês.

Em sua apelação (f. 188/195), os promovidos requereram o recebimento do apelo nos efeitos devolutivo e suspensivo. No mérito, repetiram a tese de que os valores depositados na conta do demandante são referentes aos pagamentos dos aluguéis. Com isso, pugnaram pela improcedência do pedido inicial e, sucessivamente, pediram que sejam compensados da condenação os depósitos de f. 55 a 85, 123, 156 e 157 dos autos.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo (f. 201).

Contrarrazões pelo desprovimento da apelação (f. 204/213).

A Procuradoria de Justiça não opinou sobre o mérito do recurso (f. 219/222).

Depois de intimada (f. 168), a parte promovida desocupou o imóvel e entregou as chaves em Cartório (certidão de f. 169).

É o relatório.

VOTO: Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA
Relator

De início, importa observar que a apelação foi recebida apenas no efeito devolutivo, conforme o *decisum* de f. 201 do juízo de primeiro grau. Contra essa decisão não houve recurso e, portanto, operou-se o instituto da preclusão.

Verificada essa preclusão, é impossível a alteração dos efeitos em que a sentença foi recebida.

Passo, então, ao mérito da causa.

O autor, Luiz Ferreira de Almeida, demonstrou que celebrou um negócio jurídico de locação de imóvel com Ritz Bar e Restaurantes Ltda., representado por Ivânia Darc de Lucena e tendo como fiador Inácio Ivo Pereira da Silva, nos termos do instrumento contratual colacionado às f. 20/25.

Em virtude desse contrato, os promovidos se comprometeram a efetuar o pagamento de aluguel no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês ao autor, a ser depositado na conta n. 01084915-7, da agência n. 3857, do Banco Santander, até o dia 15 de cada mês.

Alegando o inadimplemento da obrigação, o demandante moveu a presente ação de despejo, cobrando, inclusive, os aluguéis dos meses de fevereiro a agosto de 2014, acrescidos de multa, juros, cláusula penal e honorários advocatícios, nos termos da tabela de f. 06.

Por outro lado, os réus não trouxeram ao processo, durante a instrução, documentos capazes de rechaçar a tese autoral. Em resumo, os promovidos não fizeram prova da quitação dos aluguéis, ônus que lhes competia, ante a distribuição do ônus da prova estabelecido no art. 373 do CPC/2015, *in verbis*:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

É importante ressaltar que restou incontroversa no processo a existência de dois negócios jurídicos celebrados pelas partes. Um deles é o contrato de locação objeto desta lide; o outro é uma negociação de compra e venda de ponto comercial e de alguns utensílios nele existente.

O pagamento desse segundo negócio se deu por meio de cheques, que foram depositados e retornaram devido à falta de provisão de fundos (f. 106/108 e 197/200). Dessa forma, os depósitos realizados pelo promovido na conta do autor, em valores diferentes do valor do aluguel e em datas diferentes daquela estabelecida como vencimento no contrato, eram destinados ao pagamento parcelado desses cheques.

Como bem asseverou a magistrada na sentença, "não tendo tido o cuidado de individualizar os pagamentos de maneira a não deixar dúvida de que efetivamente se referiam à relação locatícia entre as partes e não à compra e venda de ponto comercial fez com que a simples apresentação dos comprovantes de depósito que se encontram nos autos não tenham por si só a capacidade de representar o adimplemento da obrigação de pagar os aluguéis reclamados." (sic, f. 154).

Diante desse cenário, deve ser mantida a sentença na parte que julgou procedente o pedido de despejo pelo inadimplemento de vários meses do aluguel, em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça, adiante transcrita:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES - TÉRMINO DO CONTRATO - INADIMPLEMENTO COMPROVADO - DECRETADO DESPEJO - CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS ATRASADOS - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - DESPROVIMENTO DO APELO. - Art. 23 da Lei nº 8.245/91 . **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; Art. 9º, III da Lei nº 8.245/91 A locação também poderá ser desfeita: (...) II - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.** (Processo n. 00067709420148150011, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator: Des. SAULO HENRIQUES DE SÁ BENEVIDES, j. em 04-10-2016).

PROCESSUAL CIVIL - Apelação Cível - Ação de despejo c/c cobrança - Preliminar - Nulidade de sentença - Vício "extra petita" - Erro menor - Desconsideração - Mérito - Falta de pagamento, cobrança de aluguéis e encargos de locação - Recibos - Ausência de comprovação - Ônus do locatário - Manutenção da sentença - Desprovimento. - Não se pode considerar contradição, a ponto de anular o julgado por vício "extra petita",

o engano de menor relevância, que pode ser classificado na categoria de erro material, pois facilmente suprível pelo próprio leitor da sentença, quando do entendimento posterior do Magistrado de inadimplência do inquilino. - **A prova da quitação dos valores locatícios deve ser feita pelo locatário e sempre através de recibo ou documento equivalente, especialmente diante da dificuldade e, às vezes, até impossibilidade de se fazer prova de fato negativo, isto é, da ausência de pagamento.** (TJPB - Acórdão/Decisão do Processo n. 00005539720168150000, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator: Des. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS, j. em 06-09-2016).

Com relação ao pedido de que sejam compensados da condenação os depósitos de f. 55 a 85, 123, 156 e 157, entendo que assiste razão em parte aos recorrentes, especificamente quanto ao aluguel do mês de agosto, uma vez que os demais depósitos, como decidido acima, não guardam relação com o contrato de aluguel.

O documento de f. 82 demonstra o depósito realizado pelo promovido na conta do autor no dia 15/08/2014, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), data e importância que se coadunam com os termos estabelecidos no contrato de locação.

Além disso, na audiência preliminar (termo às f. 126/127), o próprio autor informou ao juízo a quitação do aluguel do mês de agosto.

Ante o exposto, **dou provimento parcial à apelação, apenas para excluir da condenação o aluguel referente ao mês de agosto de 2014, mantendo os demais termos da sentença.**

É como voto.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador **OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO**, que participou do julgamento com **ESTE RELATOR** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição à Excelentíssima Desembargadora MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA) e com o Excelentíssimo Doutor **MIGUEL DE BRITTO LYRA FILHO** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Excelentíssimo Desembargador ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS).

Presente à Sessão a Excelentíssima Doutora **LÚCIA DE FÁTIMA MAIA DE FARIAS**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa/PB, 14 de março de 2017.

Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA
Relator