



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

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL** n. 0028000-23.2006.815.2001

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

**APELANTE:** Danilo Moesia de Almeida

**ADVOGADO:** Francisco Hélio Bezerra Lavôr (OAB/PB 11.201)

**APELADA:** Ângela Maria Bezerra de Catsro

**ADVOGADOS:** Felipe Ribeiro Coutinho (OAB/PB 11.689) e André Luiz Cavalcanti Cabral (OAB/PB 11.195)

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Contrarrazões – Preliminar – Ausência de dialeticidade recursal – Argumentos expostos de forma clara – Descabimento – Rejeição.

- Se os arrazoados apresentados pelo recorrente encontram-se compreensíveis, refletindo a insatisfação da parte, suficiente à apreciação do feito, o recurso deve ser conhecido.

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Preliminares do recurso – Ilegitimidade ativa “ad causam” – Ação de despejo – Autora detentora de procuração pública – Poderes específicos – Contrato firmado no nome dela – Rejeição.

- Sendo a autora a parte locadora no contrato em questão, torna-se evidente que possuía legitimidade para intentar, em nome próprio, ação de despejo c/c cobrança relativamente ao mencionado contrato.

- A autora, atuando na qualidade de procuradora, ostentando procuração por instrumento público, tem o direito de representar o mandante, praticando os atos

para os quais recebeu poderes, dentre eles o de ajuizar demanda judicial com inquilino inadimplente.

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Preliminar – Nulidade processual – Ofensa aos princípios da legalidade, do contraditório e da ampla defesa – Julgamento antecipado da lide – Possibilidade – Elementos necessários a embasar a decisão – Rejeição.

- Cabe ao Magistrado o controle da instrução, podendo dispensá-la quando entender que o elemento de convicção a ser produzido em nada contribuirá para a solução do litígio ou se os já existentes nos autos forem suficientes para a formação de seu convencimento.

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Ação de despejo – Mérito – Contrato de locação de imóvel – Inadimplência – Defesa de entrega de chaves à locadora durante o interstício contratual – Descabimento – Procedimento inadequado para tanto – Descumprimento contratual evidenciado – Manutenção da sentença – Desprovisamento.

- Não restando devidamente comprovada a rescisão do contrato de locação, os termos do acordo devem ser respeitados pelas partes até o seu término, andando bem o Magistrado “a quo” com a prolatação da sentença neste sentido.

**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, **rejeitar as preliminares, e, no mérito, negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

## RELATÓRIO:

Cuidam os autos de apelação cível (fls. 176/181), interposta por **Danilo Moesia de Almeida**, contra a sentença de fls. 172/174, de lavra do Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou procedentes os pedidos formulados na “**ação de despejo pela permanência de sublocatário c/c pedido de cobrança de débito locativo**”, ajuizada por **Angela Maria Bezerra de Castro**.

Na decisão combatida, o Magistrado sentenciante entendeu que o segundo promovido, **Luiz Alberto de França Oliveira** ocupava indevidamente o imóvel objeto do contrato, em razão de ter sido cedido pelo primeiro promovido, sem anuência do proprietário.

Com isso, condenou os promovidos ao pagamento de quantia de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), a título de aluguéis do imóvel localizado nesta capital, vencidos de janeiro/2006 a dezembro /2006, com seus acréscimos legais, tudo devidamente atualizado e reajustado, de forma solidária.

Irresignado, **Danilo Moesia de Almeida** narra, em síntese, de início, a desistência da locação, em razão do espaço pequeno para usar o imóvel como academia de artes maciais, “não tendo havido o consentimento da proprietária em usar o espaço para tal fim” (“sic”). Aduz o recorrente, ainda, que entregou as chaves do imóvel para a autora e pagou o aluguel até então.

Em seguida, levantou três preliminares, sendo a primeira, de carência da ação, por ilegitimidade ativa, já que a autora ajuizou demanda em nome próprio, e não como representante do proprietário do imóvel, o Sr. José Leão Carneiro da Cunha.

A segunda preliminar, em razão da procuração juntada aos autos não conter poderes específicos para propor a ação em qualquer instância judicial.

Por fim, arguiu a preliminar de afronta ao devido processo legal, à ampla defesa e ao contraditório, por não lhe ter sido dada oportunidade de produzir provas, como requerido na contestação, procedendo-se ao julgamento antecipado da lide.

No mérito, o apelante aduz que não pode se responsabilizar por esbulho ocorrido após a sua saída do imóvel, sendo os atos do invasor de responsabilidade dele.

Registra, ainda, que a autora não faz jus à gratuidade judiciária, tendo em vista que é pessoa abastarda, professora universitária, escritora de renome e integrante da academia paraibana de letras.

Pugna pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença proferida.

Em contrarrazões, encartadas às fls. 186/195, a apelada requer a manutenção da sentença que julgou procedentes os pedidos.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fl. 201, opina pelo prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

**É o relatório.**

**V O T O:**

**PRELIMINARES**

**NÃO CONHECIMENTO DO APELO**

A apelada, em suas contrarrazões recursais, encartadas às fls. 186/195, levantou a preliminar de não conhecimento do apelo, em virtude do recorrente não ter atendido ao princípio da dialeticidade, deixando de desenvolver suas razões recursais de maneira crítica, sem atacar, de forma fundamentada, a sentença guerreada.

Todavia, observa-se da leitura da peça que as ponderações da apelada não condizem completamente com os argumentos expostos em sede de recurso apelatório, inexistindo motivo para negar conhecimento ao apelo.

Os arrazoados apresentados em sede de recurso apelatório encontram-se bastante compreensíveis, refletindo a insatisfação da parte recorrente, sendo, portanto, suficiente à apreciação do feito, motivo pelo qual o recurso deve ser conhecido.

A propósito, tem-se da jurisprudência deste Tribunal:

*“PRELIMINAR ARGUIDA PELO MUNICÍPIO DE UIRAÚNA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES RECURSAIS. DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA*

*DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO RECURSO QUE SE CONTRAPÕEM AOS ADOTADOS NA SENTENÇA. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. - Não houve violação ao princípio da dialeticidade recursal, porquanto os parâmetros da irresignação manifestada pelo apelante dialogam de forma clara com os fundamentos adotados na sentença hostilizada. - A parte não fica impedida de reiterar os argumentos expendidos na contestação ou em outras peças processuais, desde que sejam suficientes para infirmar os termos do decreto sentencial e ensejar a exata cognição do inconformismo e da matéria recorrida. - A rejeição da preliminar, em casos congêneres, coaduna-se com a política introduzida pelo Novo Código de Processo Civil, no sentido de que, sempre que possível, deve-se resolver o mérito do litígio, em detrimento de questões processuais que, como na conjuntura em pauta, podem ser visivelmente superadas. - O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento no sentido de que a repetição dos argumentos trazidos na petição inicial ou na peça contestatória não implica, por si só, em ofensa ao princípio da dialeticidade, caso constem do apelo os fundamentos de fato e de direito que evidenciam a intenção de reforma da decisão prolatada pelo Juízo de origem. (...)” (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00007766620158150491, - Não possui -, Relator DES. JOSÉ RICARDO PORTO , j. em 13-09-2017)*

Assim, **rejeito a preliminar de não conhecimento do apelo.**

### **ILEGITIMIDADE ATIVA**

De outra banda, arguiu a parte apelante que autora ajuizou demanda em nome próprio, e não como representante do proprietário do imóvel, o Sr. José Leão Carneiro da Cunha, carecendo, portanto, de legitimidade ativa o feito em questão.

Todavia, observa-se que a autora da presente ação de despejo c/c cobrança possuía amplos e especiais poderes para gerir e administrar o bem objeto do contrato, de acordo com a procuração de fl. 16, tendo, inclusive, o contrato de locação sobre o imóvel sido firmado pela autora como parte locadora (fls. 14).

Assim, sendo a apelada a parte locadora do contrato em questão, torna-se evidente que possuía legitimidade para intentar, em nome próprio, ação de despejo c/c cobrança, relativamente ao mencionado contrato.

Ante o exposto, **rejeito a preliminar.**

## **AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO COM PODERES ESPECÍFICOS**

Sustentou o apelante que a parte autora juntou procuração aos autos que não contém poderes para propor a ação em qualquer instância judicial.

Entretanto, da procuração pública apresentada (fl. 16), observam-se os poderes outorgados à procuradora para “contratar e/ou despejar inquilinos constituir Advogados com poderes da cláusula AD-JUDICIA e os mais necessários perante qualquer Instância, Foro, ou Tribunal, em Juízo ou fora dele...” (“sic”).

Assim, a apelada, atuando na qualidade de procuradora, ostentando procuração por instrumento público, tem o direito de representar o mandante, praticando os atos para os quais recebeu poderes, dentre eles o de ajuizar demanda judicial contra o inquilino inadimplente.

Destarte, **rejeito a preliminar.**

## **AFRONTA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL, À AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO**

Defende a parte recorrente a hipótese de nulidade processual, vez que o juízo não concedeu oportunidade para que as partes especificassem as provas que pretendiam produzir (art. 331, §3º, do CPC).

Todavia, vigora no sistema processual civil pátrio o princípio do livre convencimento motivado do julgador, o qual estabelece ser do magistrado, e somente dele, a prerrogativa de analisar e valorar os elementos de convicção aportados aos autos.

Portanto, sendo o Juiz o destinatário das provas a serem produzidas pelos litigantes, a ele cabe o controle da instrução, podendo, inclusive, dispensá-la quando entender que o elemento de convicção a ser produzido em nada contribuirá para a solução do litígio ou se os já existentes nos autos forem suficientes para a formação de seu convencimento.

A sentença proferida não ofende os princípios do devido processo legal e da ampla defesa, vez que o Magistrado

“a quo” julgou o feito antecipadamente por entender que ele se encontrava devidamente instruído.

Desse modo, igualmente **rejeito a terceira preliminar.**

## MÉRITO

Compulsando detidamente o caderno processual, observa-se que o contrato de locação celebrado entre as partes teve início em 14 de agosto de 2005, restando incontroversa a adimplência dos pagamentos mensais até dezembro de 2005.

Aduz a parte recorrente que desistiu da locação, em razão do espaço pequeno para usar o imóvel como academia de artes maciais, “não tendo havido o consentimento da proprietária em usar o espaço para tal fim” (“sic”). Aduz, ainda, que entregou as chaves do imóvel para a autora e pagou o aluguel até então.

Ocorre que, para a rescisão do contrato de locação ou distrato contratual, não deve ser promovida a mera entrega informal das chaves do imóvel, havendo procedimento adequado para tanto.

Não restando comprovada a rescisão do contrato de locação, os termos do acordo devem ser respeitados pelas partes até o seu término, andando bem o Magistrado “a quo” com a prolatação da sentença neste sentido.

No tocante à defesa de que o imóvel estava à disposição da autora, ora apelada, com a entrega das chaves, também não se sustenta o argumento do recorrente, já que não houve demonstração neste sentido, tendo o bem sido ocupado por outra pessoa, que já saiu do local.

Ademais, a defesa de prova testemunhal, para este caso, não seria suficiente para demonstrar a circunstância, quando, como já dito anteriormente, caberia a demonstração formal da circunstância, com notificação da parte ou mesmo um mero recibo de entrega de chaves.

“Mutatis mutandis”, sobre a matéria, colhe-se da jurisprudência:

*“DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. PROVA. ÔNUS. TÉRMINO DO CONTRATO. ENTREGA DO IMÓVEL.*

*Alegando a parte a ocorrência de distrato do contrato de locação, devido a defeitos do imóvel locado e não exibindo documentos comprobatórios do fato, não se exime o locatário e seus fiadores da responsabilidade pelo cumprimento das obrigações assumidas no ajuste locativo.*

*A data a ser considerada como termo final do contrato de locação em havendo sido prorrogado por força de disposição legal, é a do momento da entrega da efetiva entrega do imóvel, com o depósito das chaves em juízo, razão pela qual as obrigações assumidas permanecem até essa data.”*

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.05.580687-1/001, Relator(a): Des.(a) Duarte de Paula, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/08/2007, publicação da súmula em 01/09/2007)

Portanto, não pode a parte se furtar de suas obrigações assumidas no contrato, prevalecendo o acordo celebrado entre as partes.

Por fim, quanto à insurgência sobre a concessão de justiça gratuita para a autora da ação, tem-se que, para a concessão do benefício, basta a simples afirmação da parte. Para insurgência sobre a concessão, por sua vez, cabe ao impugnante comprovar a suficiência financeira da autora, ônus processual do qual também não se desincumbiu, razão pela qual a manutenção do benefício em ação principal é medida que se impõe.

Neste norte, o seguinte aresto:

*“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL- DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO- AUSÊNCIA DE PROVA DA RESCISÃO VERBAL ANTECIPADA DO CONTRATO- RESCISÃO-MEDIDA QUE SE IMPÕE- JUSTIÇA GRATUITA- PESSOA FÍSICA- PRESUNÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA EM NÃO HAVENDO DEMONSTRAÇÃO DO CONTRÁRIO - DEFERIMENTO DA BENEFICÊNCIA- MEDIDA QUE SE IMPÕE- - Não tendo a parte ré, comprovado suas alegações, nos termos do artigo 373,II, do CPC/15, não comprovando a rescisão verbal e quitação recíproca do contrato de locação, não há falar em ausência da rescisão do pacto.- Em se tratando de pessoa física, a parte tem direito ao benefício da justiça gratuita se não há qualquer indicio de sua suficiência financeira, incumbindo à parte contrária, caso queira, derruir a alegada hipossuficiência legal, nos termos do artigo 99,§3º c/c 100 do CPC/15.” (TJMG - Apelação Cível*



1.0027.14.007111-2/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/06/2018, publicação da súmula em 26/06/2018)

Ante o exposto, **rejeito as preliminares levantadas nos autos, e, no mérito, nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo a decisão proferida em todos os seus termos.

**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, Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo Des. Luíz Silvío Ramalho Júnior.

Presente ao julgamento, a Exma Dr. 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 31 de julho de 2018.

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

