



TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 31.039

COMARCA DE BELO HORIZONTE

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 31.039, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelantes: CRISTINA ALVES DO NASCIMENTO MATTAR e S/ MARIDO e Apelados: MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA CUPERTINO e S/ MARIDO.

ACORDA, em Turma, a Terceira Câmara Cí-
vil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporan-
do neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, re-
jeitar as preliminares e negar provimento ao recurso, pelos fun-
damentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamen-
te autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta deci-
são.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 01 de julho de 1986.

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente sem voto.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

JUIZ HUGO BENGTSSON, Revisor.

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogal.

X

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Maria da Conceição Vieira Cupertino e seu marido, José Geraldo Cupertino, movem ação de despejo contra Cristina Alves do Nascimento Mattar e seu marido João Mattar Netto ao fundamento de que os mesmos não pagaram aluguéis vencidos, isto do imóvel aos mesmos locado sito à Rua da Bahia 1148, Bloco III, (Aptº 2.203). À inicial acostaram o instrumento de avença (fl. 8TA). Citados os réus (fl. 23v, 27TA) apenas a demandada contestou alegando inépcia da inicial, inexistência de relação locatícia e compensação (fls. 28/34TA). Decidida exceção de incompetência e remetidos os autos ao MM. Juiz da 15ª Vara Cível este processou a ação e acolheu o pedido de despejo. Veio a tempo e modo o recurso onde em preliminar alegam cerceamento de defesa e no mérito negam a existência de locação (fl. 72/77TA). Reposta a fl. 79. Preparo tempestivo.

b) Rejeito as preliminares.

É do texto da lei, e necessidade não há de se recorrer a doutrina para se conceituar identidade de ações, que uma ação repete a outra quando tenha as mesmas partes, a mesma causa de pedir, e o mesmo pedido (CPC art. 301, § 2º). A ação referida pela apelante, ação de rescisão de contrato, e a execução da sentença nela proferida não apresenta, como é óbvio, qualquer identidade com uma ação de despejo por falta de pagamento.

Para verificar a improcedência desta alegação desnecessária a realização de instrução, bem como dispensável está para que se diga se no documento de fls. 8TA contém ou não um contrato de locação.



TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL N° 31.039 — BELO HORIZONTE — 01.07.86

"2"

A compensação aqui data vénia é alegação imperitante, e mesmo se cabível viria o suposto crédito provado por documentos, e novamente se percebe a inutilidade de uma audiência para coleta de prova oral.

Rejeito, com estas razões de decidir, as preliminares."

O SR. JUIZ HUGO BENGSSON:

"I. Cada ação proposta, nas lições de Ada Pellegrini Grinover (in Teoria Geral do Processo, ed. RT. 5ª, 1985, fls. 224/225), considerada em particular, apresenta intrinsecamente certos elementos, de que se vale a doutrina em geral para a sua identificação, ou seja, para isolá-la e distingui-la das demais ações propostas, das que venham a se-lo, ou de qualquer outra ação que se possa imaginar. Esses elementos são: as partes, a causa de pedir e o pedido.

De plano se verifica, apesar de as partes searem as mesmas, a inexistência de identidade entre uma ação de rescisão de contrato e correspondente execução com embargos incidentes com uma ação de despejo por falta de pagamento.

Não haveria necessidade de realização de audiência de instrução e julgamento para tal comprovação, "data vénia".

Outrossim, a interpretação do documento de fls. 08 também dispensa, evidentemente, prova oral.

Também rejeito as preliminares."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Rejeito as preliminares."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Merito.



c) A meu aviso o mérito contém apenas uma questão de relevo a pedir desate, ou seja firmaram ou não as partes um contrato de locação.

O recibo de fl. 8TA contém o essencial a um contrato de locação. Há o preço e a designação do imóvel locado e as partes expressamente afirmam que o imóvel "está sendo dado em locação". Estas as palavras do documento.

A existência de uma ação visando desfazer uma promessa de compra e venda não invalidou o contrato de locação porquanto nele mesmo se previu a concomitância de ambos. Na realidade o contrato previu a preferência para a compra e até assinalou o preço (dois milhões de cruzeiros). Se previu esta preferência admitiu que, lado a lado tivessemos a locação e a promessa de compra e venda.

Contudo, esta última foi rescindida e daí por que apenas subsiste a locação como claro está no capítulo de sentença onde o magistrado deste aspecto cuidou. Disse o Juiz enfrentando esta questão: que declarava desfeita a promessa de compra e venda e voltavam as partes "à situação anterior ao referido negócio" (fl. 39TA). Ora a situação anterior era apenas a locação, porque nesta qualidade, de locatária é que a recorrente recebeu as chaves do imóvel (fl. 8). Neste ângulo a avença de fl. 8 é precisa e desenha a situação com traço nítido: a chave, ou seja a posse foi entregue a título de locação.

d) A sentença, cujo dispositivo se noticia a fl. 39TA, transitou em julgado e a decisão desta questão, a meu ver se reveste da autoridade da coisa julgada (conf. m/ Limites Objetivos da Coisa Julgada, S. Paulo, 1976, p. 65/66). Dessarte não há como se falar em dar atenção a uma rescindida promessa de compra e venda. De outro lado anterior, referida na sentença, como se viu é a locação, porque nesta qualidade a recorrente en-



TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL N° 31.039 - BELO HORIZONTE - 01.07.86
"4"

trou na posse do imóvel.

e) Ao recurso nego provimento e determino que suas custas sejam pagas pela apelante."

O SR. JUIZ HUGO BENGTSSON:

"2. De um exame perfunctorio do discutido documento de fls. 08, torna-se induvidosa a relação "ex locato".

Realmente, a par da locação por um prazo de 90 dias, se deu, aos locatários, a preferência para a compra do apartamento.

Se, em ação própria, discutiram a respeito da compra e venda e declarado desfeito o negócio voltando as partes à situação anterior, a única relação anterior é a de locação e por prazo indeterminado, agora.

Não comprovados os pagamentos dos alugueis, nem tendo sido feito o uso da purga da mora, acompanhando o em. Relator, também confirmo a bem elaborada sentença e nego provimento à apelação."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Da definição constante do artigo 1.188, do Código Civil, ressalta que três são os elementos fundamentais do contrato de locação: a coisa, a remuneração e o consentimento. O documento de fls. 8-TA, se bem que não se revista de forma usual, contém, todavia, tais requisitos, de forma que encerra e caracteiza perfeitamente uma relação ex locato.

Se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, sujeita-se a despejo, no qual deve demonstrar que não se encontra em mora, conceituada esta como o injusto retardo do adimplemento de uma obrigação; ou, se o



TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL N° 31.039 — BELO HORIZONTE — 01.07.86
"5"

preferir, valer-se do remédio jurídico destinado a cancelar, no todo ou em parte, os efeitos da mora, isto é, a emendatio morae.

No caso, os apelantes não optaram por qualquer das duas alternativas, preferindo desviar a discussão para o campo da fracassada tentativa de transação do imóvel, o que, à toda evidência, não encontra suporte na lei.

O despejo foi bem decretado e a sentença está a merecer integral confirmação, o que faço, pedindo autorização ao eminente Relator para acompanhá-lo em seu voto, inclusive no tocante ao pagamento das custas do presente recurso."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."