



A C Ó R D ã O

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 Ape-
lados: MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA CUPERTINO e S/ MARIDO.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Ci-
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 BENGTTSSON, Revisor.

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogal.

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 esta para que se diga se no documento de fls. 8TA contém ou não um contrato de locação.



A compensação aqui data vênia é alegação impertinente, 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 BENGTSOON:

"1. 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 sê-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 serem 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 venia".

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:

"Mérito.



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 assinou o preço (dois milhões de cruzeiros). Se previu esta preferência admitiu que, lado a lado tivéssemos 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



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 perfunctório do discutido documento de fls. 08, torna-se indubitosa 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 aluguéis, 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 caracteriza 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



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."