

Locação - despejo - Imóvel não residencial -
Benfeitorias não autorizadas - Inobservância do
princípio *pacta sunt servanda* - Rescisão unilateral
do contrato - Multa - Encargos e tributos - Prova -
Responsabilidade do locatário

Ementa: Apelação cível. Despejo c/c cobrança.
Fundamentação sucinta. Possibilidade. Locação. Rescisão

unilateral. Modificações do imóvel sem a devida autorização por escrito. Descumprimento contratual. IPTU. Inadimplemento. Multa compensatória devida.

- O julgador não está obrigado a tecer minúcias sobre todos os detalhes suscitados pelas partes, devendo apenas apontar os motivos que encontrou para prolação da sua decisão, definindo a controvérsia instaurada, sendo oportuno anotar que decisão concisa não é a mesma coisa que decisão sem fundamentação. A decisão que preenche as exigências do ordenamento jurídico pátrio (inciso IX do art. 93 da CRFB, c/c art. 165 do CPC), ainda que possua fundamentação sucinta, não é nula, já que isso não se confunde com a ausência de fundamentação.

- Não comprovando a locatária o pagamento dos valores pleiteados pelo locador em ação de cobrança e verificando-se que efetuou modificações no imóvel sem prévia autorização por escrito do locador, deve ser reformada a sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

- Havendo o inadimplemento, a cláusula penal pactuada entre as partes deve ser aplicada.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0625.11.001614-8/001 - Comarca de São João del-Rei - Apelante: Irmãos Vianini Comércio e Transporte de Petróleo Ltda. - Apelada: Delfor Motors Ltda. - Relator: DES. MARCOS LINCOLN

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM REJEITAR PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 5 de setembro de 2012. - Marcos Lincoln - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCOS LINCOLN (Relator) - Trata-se de apelação cível interposta por Irmãos Vianini Comércio e Transporte de Petróleo Ltda. da sentença de f. 154/157, integrada à f. 163, que, nos autos da "ação de despejo c/c cobrança de encargos" ajuizada em desfavor de Delfor Motors Ltda., julgou improcedente o pedido inicial, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$2.000,00 (dois mil reais).

Nas razões recursais (f. 165-170), a autora levantou preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. No mérito, sustentou, em síntese, que a locatária cometeu diversas infrações às cláusulas contratuais, o que tornou a manutenção do pacto extremamente desvantajosa. Dentre as infrações, enumerou a ausência de pagamento de IPTU; alterações no imóvel sem expressa autorização; uso indevido de diversas áreas

do imóvel que não estão abrangidas pelo contrato de locação, tratando-se de uso sem prévia autorização e sem qualquer acréscimo de valores ao aluguel pactuado. Acrescentou que o contrato celebrado prevê a necessidade de autorização por escrito para as modificações no imóvel locado. Enfatizou que, embora a apelada esteja em dia com a obrigação principal (pagamento do aluguel), encontra-se inadimplente no tocante às obrigações acessórias, o que permite a rescisão da avença.

Contrarrazões às f. 176/185.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

Preliminar - nulidade da sentença.

Sustentou a apelante que a sentença é nula, porque não abordou todas as questões suscitadas na inicial e não foi devidamente fundamentada.

Razão não lhe assiste.

O art. 93, IX, da CRFB/88 assim dispõe:

Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

[...]

IX - todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;

[...].

In casu, da leitura da sentença, extrai-se motivação suficiente para embasar o entendimento do ilustre Juiz a quo, não havendo afronta ao disposto no art. 93, IX, da CF/88, sendo oportuno anotar que decisão concisa não é a mesma coisa que decisão sem fundamentação.

Não bastasse isso, sabe-se que o julgador não está obrigado a tecer minúcias sobre todos os detalhes suscitados pelas partes, devendo apenas apontar os motivos que encontrou para prolação da sua decisão, definindo a controvérsia instaurada.

Ressalte-se que a motivação contrária aos interesses da parte não acarreta nulidade da decisão, cabendo ao interessado insurgir-se através dos meios processuais adequados.

Dessa forma, rejeito a preliminar de nulidade da sentença.

Mérito.

Colhe-se dos autos que as partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 25.05.2009 e término em 25.05.2012, com aluguel mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Segundo a autora/apelante, a locatária/apelada teria descumprido diversas obrigações contratuais, utilizando áreas não incluídas no pacto e realizando benfeitorias não autorizadas, além de não pagar o IPTU.

Em decorrência desses fatos, pretendeu a rescisão do contrato e a condenação da requerida ao pagamento da multa prevista na cláusula oitava, em quantia equivalente a 30% do valor contratado, ou seja, R\$37.800,00 (trinta e sete mil reais e oitocentos centavos).

Pois bem.

A autora/apelante arrima seu pedido de rescisão contratual e conseqüente despejo da apelada no suposto descumprimento de cláusula contratual consubstanciado na realização de modificações no imóvel sem prévia autorização, em afronta aos termos do parágrafo segundo da cláusula quinta do contrato de locação, *in verbis*:

Parágrafo segundo. Qualquer modificação ou benfeitoria só poderá ser realizada depois da autorização escrita do Locador. É de se ressaltar, porém, que mesmo autorizadas tais modificações ou benfeitorias, deverá o Locatário, ao final da locação, entregar o imóvel no estado em que o recebeu, não implicando em qualquer direito do Locatário em retenção do imóvel, bem como na indenização, ou compensação de tais benefícios, que de pleno direito, passam a fazer parte integrante do imóvel ora dado em locação (f. 13).

Lado outro, a apelada sustentou, ainda, que as modificações realizadas no imóvel se deram com anuência verbal da própria sócia da empresa apelante e que também é sua funcionária, Sr.^ª Fernanda Aparecida Vianini Paula, e do sócio cotista Paulo José Vinanini.

Assim, tem-se que a apelada não nega que tenha efetuado modificações no imóvel, limitando-se a afirmar que recebeu autorização informal por parte da locadora.

No entanto, a dita alegação não deve ser acolhida, pois que, em se tratando de contrato de locação escrito, qualquer obra a ser realizada estaria a depender de permissão também por escrito, conforme constou do contrato.

Frise-se que as exigências da Ford do Brasil S.A. em relação à adaptação do imóvel para autorizar o funcionamento de uma concessionária, como *in casu*, de forma a atender ao *layout* e padrão visual de identificação da marca, não vincula o locador do imóvel, nem exime o locatário de requerer autorização junto ao locador.

Além do mais, a prova testemunhal produzida pela apelada (f. 136/138), a meu ver, não goza da necessária isenção, porque as duas testemunhas são funcionárias da apelada.

Com efeito, a apelada não logrou desconstituir o direito da autora/apelante à rescisão do contrato em decorrência do descumprimento de obrigação contratual.

Não bastasse, a apelante juntou cópia da guia de cobrança do IPTU do imóvel locado, que indica um débito fiscal de R\$16.525,81 (dezesseis mil quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos), em franca desarmonia com a cláusula quarta que trata dos encargos e tributos.

Em sua defesa, a apelada alegou que o bem nem sequer consta do acervo de imóveis do Município, juntando para tanto a ficha de cadastro imobiliário de f. 69/70. Ocorre que o dito documento aponta e descreve

fartamente a área do terreno e a área da edificação, indicando o valor venal total do imóvel de R\$1.438.476,91 (um milhão quatrocentos e trinta e oito reais quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e um centavos) e, no item 6 - caracterização, subitem 007, aponta que o imóvel não é imune ao IPTU (f. 69).

Assim, tendo-se em vista que a apelada não logrou comprovar suas alegações, tampouco colacionou documento apto a demonstrar a quitação do débito, deve ser considerada descumprida a obrigação contratual.

Ademais, impõe-se salientar que o ônus probatório da quitação de qualquer valor cobrado pelo locador é sempre do locatário.

Nesse sentido, este egrégio Tribunal de Justiça já decidiu:

Ação de despejo - Cobrança de aluguéis - Comprovação do pagamento - Ônus do locatário - Conforme estabelecido pelo art. 333, II, do CPC, cabe à Apelante o ônus da prova, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da apelada. É dever da Apelante, locatária do imóvel, provar as alegações de que os aluguéis em questão encontram-se quitados, apresentando para isso os respectivos recibos (TJMG - Apelação Cível nº 1.0105.06.189215-1/001, Décima Terceira Câmara Cível, Rel. Desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata, j. em 27 de novembro de 2008).

Rescisão - Cobrança - Aluguéis e encargos - Responsabilidade do locatário - Ônus da prova - Valor - Cláusula contratual. - O locador desincumbe-se do *onus probandi*, apresentando prova da existência de contrato de locação e dos termos do ajuste, cabendo ao locatário provar o pagamento do débito reclamado ou a existência de convenção em contrário. O locador pode pleitear a rescisão contratual em razão da inadimplência do locatário, cabendo a este depositar a totalidade dos valores cobrados, a fim de evitar o rompimento da avença. Apelação provida (TJMG - Apelação Cível nº 1.0672.07.262701-7/001, Décima Quarta Câmara Cível, Rel.^ª Des.^ª Evangelina Castilho Duarte, j. em 10 de julho de 2008).

No tocante à alegação de que a locatária/apelada estaria utilizando área que não foi objeto da contratação, invadindo os limites da área destinada à locadora/apelante, *data venia*, não vejo como prosperar, pois as fotografias de f. 14/24 não comprovam a suposta invasão, sendo importante registrar que a apelada informou que em uma das fotos consta o escritório da apelante, argumento que não foi impugnado, o que corrobora a fragilidade da prova documental.

Quanto à incidência da multa compensatória, entende-se por devida em face do descumprimento das obrigações contratuais, mormente porque estipulada de forma livre pelas partes, devendo ser aplicada a multa prevista na cláusula oitava do contrato.

Pelo princípio do *pacta sunt servanda*, o contrato faz lei entre as partes, não se vislumbrando, na espécie, qualquer abusividade quanto ao percentual fixado.

Aliás, a multa tem justamente o caráter de garantir que o contrato será cumprido integralmente; caso contrário, deverá ser aplicada.

Conclusão.

Mediante tais considerações, rejeito a preliminar e dou provimento ao recurso, para decretar a rescisão do contrato por culpa da ré/apelada, determinando a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de despejo, e condenando-a ao pagamento de R\$ 16.525,81 (dezesesseis mil, quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos), corrigidos monetariamente pelos índices da Corregedoria-Geral de Justiça desde 28.02.2011 (vencimento do débito fiscal, f. 25) e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação.

Condeno a requerida/apelada ao pagamento das custas processuais, inclusive recursais, e dos honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

DES. WANDERLEY PAIVA (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES.ª SELMA MARQUES - De acordo com o Relator.

Súmula - REJEITAR PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.