

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.292454-5/001 -  
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Santander  
Banespa Cia. de Arrendamento Mercantil - Apelada:  
Simone Santos Vaz - Relator: DES. MAURÍLIO GABRIEL**

### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 13 de dezembro de 2011. - *Maurílio Gabriel* - Relator.

### **Notas taquigráficas**

DES. MAURÍLIO GABRIEL - Cuida-se de recurso de apelação interposto por Santander Leasing S.A. Arrendamento Mercantil por não se conformar com a sentença que extinguiu, sem resolução do mérito, a ação de reintegração de posse por ela ajuizada contra Simone Santos Vaz.

Sustenta a apelante estarem presentes “os requisitos para a propositura da ação de reintegração de posse”, pois “o esbulho foi devidamente constituído conforme preceitua o art. 927 do CPC”.

Alega que o contrato de arrendamento mercantil “é considerado um contrato de aluguel com opção de compra” e que, “nestes contratos, o arrendatário, bem como o locatário, guardam para o si o *status* de possuidores diretos do bem objeto do contrato” e “o arrendador, por sua vez, permanece com a propriedade e posse indireta do bem dado em arrendamento”.

Ao final, pugna pela desconstituição da sentença e pelo normal prosseguimento do feito.

Por não estar formada a relação processual, não houve a intimação da parte apelada para apresentar contrarrazões.

Conheço do recurso por estarem presentes os requisitos de sua admissibilidade.

Segundo Fábio Ulhoa Coelho,

em uma definição doutrinária, pode-se dizer que o arrendamento mercantil é a locação caracterizada pela faculdade conferida ao locatário de, ao seu término, optar pela compra do bem locado. Em termos de disciplina da relação de direito privado, isto é, no tocante às obrigações que as partes assumem uma com a outra em virtude do arrendamento mercantil, inexistente tipificação legal do negócio. Assim, rege-se este pelas cláusulas pactuadas entre os contratantes. O locatário, por ato unilateral, dependente de sua exclusiva vontade, ao fim do prazo locatício, pode adquirir o bem locado, tendo o direito de amortizar no preço da aquisição os valores pagos a título de aluguel (*Manual de direito comercial*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, p. 469).

Com a celebração do contrato, o arrendador, ao transferir ao arrendatário a posse direta, permanece com a posse indireta do bem dado em arrendamento mercantil.

### **Arrendamento mercantil - Inadimplência do arrendatário - Esbulho - Caracterização - Reintegração de posse - Ação própria - Pedido considerado juridicamente impossível em primeira instância - Desconstituição da sentença recorrida - Prosseguimento do feito determinado**

Ementa: Arrendamento mercantil. Inadimplemento do arrendatário. Esbulho. Ação de reintegração de posse. Possibilidade.

- Constitui a ação de reintegração de posse a via processual adequada para o arrendador, como possuidor indireto, reaver o bem dado em arrendamento mercantil, desde que caracterizado o esbulho decorrente da inadimplência do arrendatário.

Em caso de inadimplemento, a retenção do bem pelo arrendatário configura esbulho, o que autoriza o arrendador a utilizar-se de ação possessória para reaver o bem dado em arrendamento mercantil.

Dessa forma, constitui a ação de reintegração de posse a via processual adequada para o arrendador, como possuidor indireto, reaver o bem dado em arrendamento mercantil, desde que caracterizado o esbulho decorrente da inadimplência do arrendatário.

A esse respeito, são esclarecedoras as lições de Humberto Theodoro Júnior:

no caso de inadimplemento por parte do arrendatário, o credor pode, em primeiro lugar, mover ação de reintegração de posse, porque a retenção do bem em descordo com as obrigações contratuais configura esbulho, remediável por ação possessória (*Curso de direito processual civil*. 37. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 3, p. 592).

A possibilidade do ajuizamento, na espécie, de ação possessória é acolhida pelos tribunais:

Recurso especial. Processual civil. Arrendamento mercantil. Notificação prévia com indicação dos valores devidos. Requisito para a ação possessória. - Constitui requisito para a propositura da ação reintegratória a notificação prévia da arrendatária, mencionando-se o montante do débito atualizado até a data do ajuizamento e fornecendo-se desde logo os elementos necessários para a sua determinação final (REsp 149.301/RS, Relator o eminente Ministro Barros Monteiro, DJ 21.09.98). Recurso especial não conhecido (REsp nº 150.723/RS - Quarta Turma - STJ - Relator: Ministro César Asfor Rocha - Data do julgamento: 14.03.2000 - DJ de 02.05.2000, p. 143).

Processual civil. Agravo de instrumento. Contrato de arrendamento mercantil. Ação de reintegração de posse. Inadimplemento do devedor e constituição da mora comprovada. Concessão de liminar possessória. Possibilidade.- É assente na lei e na doutrina a possibilidade de se conceder liminar possessória em ação decorrente de inadimplência e constituição do devedor em mora em sede de contrato de arrendamento mercantil. A liminar, neste caso, é possível para ilidir possíveis riscos que o bem arrendado pode correr com sua circulação indevida. Tratando-se de contrato de arrendamento mercantil, em que o arrendador é proprietário da coisa arrendada, verificando-se a mora, e notificado o devedor, configurado estará o esbulho, se persistir a inadimplência, autorizando a ação possessória, bem como a liminar (17ª Câmara Cível - TJMG - Agravo de Instrumento nº 1.0024.06.229688-4/001 - Relatora: Des.ª Márcia De Paoli Balbino - Data do julgamento: 06.12.2006 - Data da publicação: 11.01.2007).

Ementa: Arrendamento mercantil. Inadimplemento. Impossibilidade jurídica do pedido. Inocorrência. Reintegração. Possibilidade. Voto vencido. - A impossibilidade jurídica do pedido somente ocorre quando o ordenamento veda o deferimento da proteção jurisdicional requerida pela parte, o que não é o caso em estudo. A mora no contrato de arrendamento mercantil é *ex re e*, em face do inadimplemento da arrendatária, é cabível o deferimento da liminar se o esbulho for inferior a ano e dia. Preliminar instalada de ofício rejeitada e agravo não provido. V.V. -: A cobrança antecipada do Valor Residual de Garantida. VRG. Descaracteriza

o contrato de *leasing*, transmudando-o em contrato de compra e venda à prestação, e torna juridicamente impossível o manejo da ação de rescisão, para a recuperação do bem dado em arrendamento, dando ensejo à extinção do feito sem julgamento de mérito. No caso de contratos de arrendamento mercantil, a notificação pessoal do devedor é requisito essencial, a fim de constituí-lo em mora, demonstrando o inadimplemento contratual, possibilitando a reintegração de posse (Agravo de Instrumento nº 1.0701.08.226228-1/001 - 10ª Câmara Cível - TJMG - Relator: Des. Cabral da Silva - Data do julgamento: 23.09.2008).

Agravo de instrumento. Reintegração de posse. Arrendamento mercantil. Prestações. Cálculo abusivo. Prova técnica. Necessidade. Cerceamento de defesa. Caracterização. - Constitui a ação de reintegração de posse a via processual adequada para o credor reaver o bem arrendado, a partir da comprovação da mora do devedor. Se o devedor alega que as prestações mensais estão sendo calculadas abusivamente, deve o juiz possibilitar ampla discussão a respeito do débito, inclusive autorizando a produção de prova pericial, sob pena de ficar caracterizado o cerceamento de defesa (12ª Câmara Cível - TJMG - Agravo de Instrumento nº 1.0024.07.584806-9/001 - Relator: Des. Alvimar de Ávila - Data do julgamento: 20.05.2009 - Data da publicação: 08.06.2009).

Equivocou-se, portanto, o ilustre Juiz da causa ao considerar ser juridicamente impossível o pedido formulado na ação proposta e ao julgar extinta a ação sem o julgamento do mérito.

Equivocou-se, portanto, o ilustre Juiz da causa ao considerar ser juridicamente impossível o pedido formulado na ação proposta e ao determinar que a autora emendasse a inicial, "adequando procedimento e pedidos" (f. 24).

Consequentemente e por não ser inepta a petição inicial, deve ser desconstituída a sentença recorrida e ter o feito o seu normal prosseguimento.

Ressalto, por fim, que, segundo o recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é desnecessária a autenticação de cópia de procuração e demais documentos juntados por cópia nos autos, por se presumirem verdadeiras as cópias juntadas pelas partes, e não impugnadas oportunamente:

Agravo regimental. Recurso especial parcialmente provido. Nulidade da representação processual da Brasil Telecom. Cópias de procuração e substabelecimento não autenticadas. Presunção de veracidade. [...] I. A Segunda Seção desta Corte pacificou a questão da desnecessidade de autenticação de cópia de procuração e de substabelecimento, tendo em vista a presunção de veracidade das cópias juntadas e não impugnadas oportunamente, superando-se antigo entendimento que se manifestava sobre a matéria, bem como pela imprescindibilidade do prequestionamento de tal matéria, ainda que de ordem pública [...] (AgRg nos EDcl no Ag 1006689/RS - Relator: Ministro Sidnei Beneti - Terceira Turma - Data do julgamento: 26.05.2009 - DJe de 08.06.2009).

Agravo regimental no recurso especial. Representação processual. Procuração. Substabelecimento. Autenticação. Desnecessidade. [...] É desnecessária a autenticação de cópia de procuração e de substabelecimento, porquanto se

presumem verdadeiros os documentos juntados aos autos pelo autor, cabendo à parte contrária arguir-lhe a falsidade [...] (AgRg no REsp 1018427/RS - Relator: Ministro João Otávio de Noronha - Quarta Turma - Data do julgamento: 07.05.2009 - DJe de 18.05.2009).

Com tais considerações, dou provimento ao recurso para deconstituir a sentença, determinando o retorno dos autos à comarca de origem para que o feito tenha o seu regular prosseguimento.

Custas, ao final.

DES. TIBÚRCIO MARQUES - De acordo com o Relator.

DES. TIAGO PINTO - De acordo com o Relator.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.