

DESPEJO - CITAÇÃO REGULAR - REVELIA - EFEITOS - APLICABILIDADE - IMÓVEL - DIREITO DE RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - MOMENTO - CONTESTAÇÃO - SENTENÇA - OMISSÃO - NÃO-OCORRÊNCIA

Ementa: Apelação cível. Processual civil. Ação de despejo. Revelia. Pedido de retenção do imóvel. Impossibilidade. Omissão não caracterizada.

- A ausência de resposta autoriza a aplicação de todos os efeitos da revelia, inclusive a presunção de veracidade dos fatos articulados pelo autor e o julgamento antecipado da lide, como corolário do princípio da eventualidade (inteligência dos arts. 319 e 330, inciso II, ambos do CPC).

- Tratando-se de ação de despejo, o direito de retenção somente pode ser alegado na contestação, para que possa ser reconhecido na sentença, se devidamente comprovado nos autos,



sendo impossível o exercício de tal pretensão em sede de execução de sentença proferida em ação de despejo, que tem caráter executório.

- Nos termos do art. 460 do CPC, o julgador deve manter-se adstrito aos limites da controvérsia, não podendo pronunciar-se sobre questões não deduzidas pelas partes no pedido e na peça de defesa, exceto com relação às matérias de ordem pública, uma vez que o comando sentencial oferece uma resposta às questões em debate.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0114.05.059290-5/001 - Comarca de Ibitité - Apelante: Packing Minas Ltda. - Apelada: Elizabeth Bernardi Campos - Relatora: Des.^a HILDA TEIXEIRA DA COSTA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA, ACOLHER A DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 3 de maio de 2007. - *Hilda Teixeira da Costa* – Relatora.

Notas taquigráficas

A Sr^a Des^a Hilda Teixeira da Costa - Trata-se de recurso de apelação interposto por Packing Minas Ltda., inconformada com a r. sentença de f. 35/36, que nos autos da ação de despejo, proposta por Elizabeth Bernardi Campos, julgou procedente o pedido inicial, declarando rescindido o contrato existente entre as partes e decretando o despejo, concedendo à inquilina o prazo de trinta dias para a desocupação espontânea do imóvel, sob pena de fazê-lo compulsoriamente, e condenando a requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 800,00.

Opostos embargos declaratórios, foi mantida em sua integralidade a sentença, uma vez que, citada, a ré não contestou o pedido, razão pela qual não havia de ser decidida eventual indenização por benfeitorias.

Alega a apelante, pelas razões de f. 42/49, que ocupa o imóvel em questão há quase dez anos, sendo que o ex-sócio da

empresa, Sr. Geraldo Fausto Lino de Campos, é marido da apelada, razão pela qual, na realidade, nunca houve de fato locação do terreno, que foi cedido à apelante a título de comodato.

Esclarece que, com a saída do Sr. Geraldo da empresa, este deixou diversas dívidas, ficando acordado entre os novos sócios que não haveria necessidade de pagamento do imóvel até que tais dívidas fossem quitadas, avença à qual a apelada anuiu, insistindo em que a palavra dada deve ser cumprida.

Ressalta que investiu no imóvel edificando acessões necessárias à consecução de suas atividades, conforme fotografias anexadas aos autos, que dão a exata dimensão do locupletamento pretendido pela apelada.

Alega que a sentença é omissa no que tange ao seu direito de retenção e indenização preconizadas tanto na Lei de Locação, quanto no Código Civil, acrescentando que os acréscimos ao imóvel são incontestes, uma vez que mencionados pela própria apelada nos autos.

Entende que lhe assiste o direito à retenção do imóvel, a fim de que seja reconhecido seu direito ao pagamento integral de indenização pelas acessões nele realizadas, tendo em vista a vedação legal de enriquecimento sem causa.

Invoca os princípios da boa-fé contratual e da lealdade, que devem nortear as partes contratantes; requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso interposto e a reforma da sentença, reconhecendo-se o direito da apelante à retenção pelas benfeitorias e junta aos autos os documentos de f. 50/95.

Intimada, a apelada apresentou contra-razões de f. 101/107, no sentido de que o presente recurso é meramente protelatório, uma vez que a apelante não contestou a ação proposta, tornando-se revel.

Aduz que o contrato de locação firmado entre as partes é claro quanto à existência de várias construções, e na cláusula 5ª há expressa disposição a respeito da automática incorporação ao imóvel de toda e qualquer benfeitoria, ainda que útil ou necessária, autorizada pela locadora, sendo que referida cláusula deve ser interpretada de forma a abranger também as acessões.

Acrescenta que não há direito à indenização por construção realizada sem autorização do proprietário e que o contrato, expressamente, prevê a sua incorporação ao imóvel, acrescentando, mais, que a indenização por acessões não pode ser pedida em ação de despejo, nem possibilita a retenção do imóvel pela locatária, que deve pleiteá-la pela via processual própria, razão pela qual é juridicamente impossível o pedido da apelante.

Por outro lado, alega que não há prova nos autos com relação às referidas acessões e que é inverídica a alegação de que o contrato entre as partes era de comodato, uma vez que a locação se encontra provada pelo contrato e pelas notificações judiciais juntadas aos autos.

Informa que o contrato entre as partes é por tempo indeterminado, que não mais se interessa pela sua continuidade, requerendo, ao final, seja negado provimento ao recurso.

Conheço do recurso porque próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado. (f. 96)

Preliminarmente.

Embora argüidas implicitamente, há questões postas pelas partes que devem ser analisadas em sede de preliminar, ainda que se confundam com o mérito.

1 - Quanto à alegada omissão da sentença recorrida no que tange ao direito de

retenção, sem razão a requerida/apelante, uma vez que, regularmente citada, não contestou o pedido, conforme certificado à f. 33/verso.

Nos termos do art. 460 do CPC, o julgador deve manter-se adstrito aos limites da controvérsia, não podendo pronunciar-se sobre questões não deduzidas pelas partes no pedido e na peça de defesa, exceto com relação às matérias de ordem pública, uma vez que o comando sentencial oferece uma resposta às questões em debate.

Assim, não tendo sido a questão relativa às acessões referidas nas razões do recurso objeto de debate, não há que se falar em omissão da sentença, como bem decidiu o MM. Juiz *a quo* nos embargos declaratórios.

Nesse sentido, parte da ementa que se transcreve:

Ementa: Apelação. Despejo *c/c* cobrança. Revelia. Irrelevância. Pagamento parcial do débito. Reconhecimento. Reembolso pelos danos verificados após a devolução do imóvel. Ausência de pedido na exordial. Sucumbência mínima. Inocorrência. Art. 1.531 do CC/1916. Inaplicabilidade. Má-fé. Ausência de comprovação. Multa moratória. Redução. Possibilidade. Indenização por benfeitorias realizadas no imóvel. Pedido próprio tecido na defesa. Revelia. Inviabilidade. Renúncia expressa do locatário a esse direito. [...] - Ocorrendo revelia, é inviável o exame do pedido do réu de indenização por benfeitorias, uma vez que o reconhecimento de tal direito só pode se dar mediante formulação de pedido próprio do suplicado, tecido em sua defesa. - Ainda que assim não fosse, havendo o locatário expressamente renunciado, em cláusula do contrato de aluguel, à indenização por benfeitorias, não há que se falar em reconhecimento de tal direito (Apel. Cível nº 1.0024.05.649727-4/001(1), Rel. Des. Dídimo Inocêncio de Paula, pub. em 24.05.2006).

Rejeito a argüição de omissão da sentença.

2 - Quanto à questão da impossibilidade jurídica do pedido de retenção do imóvel formulado pela apelante, razão assiste à apelada, uma vez que, em se tratando de ação de despejo, o direito de retenção somente pode ser alegado na contestação, para que possa ser

reconhecido na sentença, se devidamente comprovado nos autos, sendo impossível o exercício de tal pretensão em sede de execução de sentença proferida em ação de despejo, cuja sentença é de caráter executório, cumprindo-se com a expedição do mandado competente.

Nesse sentido a lição sempre oportuna de Humberto Theodoro Júnior, a qual se transcreve:

Como não há embargos nessas execuções, o direito de retenção que acaso beneficie o devedor haverá de ser postulado na contestação, sob pena de decair de seu exercício. Nas ações de despejo e de reintegração de posse, embora haja sentença que condene à entrega da coisa certa (prestação de dar ou de restituir), a execução de seus decisórios não segue o procedimento comum dos arts. 621 e segs. É que essas ações, além de condenatórias, são 'preponderantemente executivas', no dizer de Pontes de Miranda, de maneira que já tendem à execução de suas sentenças independentemente do processo próprio da execução forçada. Assim, no despejo, o locatário, após a sentença de procedência, será simplesmente notificado a desocupar o prédio e, findo o prazo da notificação, será de logo expedido o mandado de *evacuando*, sem sequer haver oportunidade para embargos do executado. Da mesma forma, na reintegração de posse a execução da sentença faz-se por simples mandado e não comporta embargos do executado. Trata-se, como já ficou dito, de ações executivas *lato sensu*, de modo que 'sua execução é sua força, e não só efeito da sentença condenatória'. Como não há embargos nessas execuções, o direito de retenção que acaso beneficie o devedor haverá de ser postulado na contestação, sob pena de decair de seu exercício (*Processo de execução*. 3. ed. São Paulo: Leud, p. 220-221).

Assim, não tendo a apelante contestado a ação, seu pedido de retenção do imóvel pelas acessões realizadas é juridicamente impossível, pelo que acolho a arguição da apelada.

No mérito.

O contrato firmado pelas partes encontra-se às f. 8/10, não havendo prova do alegado comodato e muito menos da concordância

da apelada pelo não-pagamento dos aluguéis, após a saída de seu marido da empresa apelante.

Ademais, não se pode deixar de aplicar ao apelante os efeitos da revelia, uma vez que, regularmente citado, não se defendeu, deixando de desincumbir-se do ônus que lhe competia a respeito de fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito pleiteado pela autora.

É pacífico o entendimento de nossos tribunais no sentido de que:

Pelo princípio da eventualidade, todas as alegações e deduções devem ser apresentadas ao mesmo tempo em contestação, sob pena de preclusão, de modo que, transcorrido o prazo, não mais é lícito aduzi-las (RT 613/95).

Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis. Carência da ação afastada. Citação regular. Revelia. Defesa na fase recursal. Preclusão.

- Ocorrendo necessidade de se dirimir conflito locatício instalado entre as partes, evidenciado se mostra o legítimo interesse de agir, não havendo que se falar em carência da ação, visto que inexistente essa condição somente no caso de se prescindir totalmente da tutela jurídica ante a ausência de qualquer obstáculo criado ao direito do demandante e se for possível alcançar, por si mesmo, a finalidade da pretensão posta em juízo.

- A certidão exarada por oficial de justiça, com a declaração de haver cumprido mandado judicial de citação do locador, encontra-se imbuída de fé pública, merecendo *ipso facto* prevalecer se inexistente prova em contrário com força a descaracterizá-la, o que é ônus da parte interessada.

- Certo é que incumbe ao réu apresentar na peça contestatória todos os argumentos de fato e de direito com que impugna o pedido do autor, sob pena de, não oferecendo, oportunamente, resposta, ser julgado à revelia, sendo-lhe vedado debatê-los posteriormente, já que não se pode agitar após o saneador matéria que não tenha sido percutida na devi-

da oportunidade processual, em virtude de se encontrar acobertada pela preclusão. Inteligência do artigo 245 c/c artigo 330 do CPC (Apel. Cível nº 2.0000.00.360964-3/000(1), Rel. Des. Vieira Brito, pub.no MG de 09.05.2002).

Em face do exposto, rejeito a preliminar argüida pelo apelante, acolho a argüida pela apelada quanto à impossibilidade jurídica do pedido de retenção do imóvel e nego provimento ao apelo.

Custas recursais, pela apelante.

Votaram de acordo com a Relatora os Desembargadores *Renato Martins Jacob* e *Valdez Leite Machado*.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA, ACOLHERAM A DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO PROVIMENTO.

-:-