

DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - PRAZO INDETERMINADO - NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - LOCADOR - PROVA DO DOMÍNIO - DESNECESSIDADE - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA

- É legítimo o julgamento antecipado da lide quando a natureza das questões em debate dispensa a dilação probatória e as provas requeridas não se mostram capazes de influenciar o resultado do julgamento.
- Mostra-se irrelevante, no ordenamento jurídico pátrio, o fato de o locador ser, ou não, o proprietário do imóvel para que figure no pólo ativo da relação jurídica em que se discute locação, sendo suficiente que haja pacto locatício entre as partes, motivo por que não é necessário demonstrar o domínio do bem locado.
- Passando a locação comercial a ter vigência por prazo indeterminado, notificado previamente o inquilino da vontade do locador de resilir o contrato, e concedidos 30 dias para a desocupação do imóvel, é procedente a ação de despejo.
- É inadmissível que o locatário invoque o “aspecto econômico” relativo a sua situação de comerciante, pretendendo perpetuar uma locação que não mais interessa ao proprietário do imóvel, porquanto a proteção jurídica a ser prestada pelo órgão jurisdicional deve alcançar tanto o locatário quanto o locador, garantindo ao último que não será privado por mero possuidor do domínio que exerce sobre o bem, se ausente prévia disposição legal nesse sentido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 481.696-2 - Comarca de Viçosa - Relator: Juiz OTÁVIO DE ABREU PORTES

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 481.696-2, da Comarca de Viçosa, sendo apelante Sebastião de Paula Lourenço e apelado José Olinda de Andrade, acorda, em Turma, a Oitava Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Presidiu o julgamento o Juiz Mauro Soares de Freitas (1º Vogal), e dele participaram os Juizes Otávio de Abreu Portes (Relator) e Batista de Abreu (2º Vogal).

O voto proferido pelo Juiz Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 4 de março de 2005. -
Otávio de Abreu Portes - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Juiz Otávio de Abreu Portes - Reunidos os pressupostos necessários à admissibilidade recursal, conhece-se do apelo.

Trata-se de ação de despejo ajuizada por José Olinda de Andrade em face de Sebastião de Paula Lourenço, objetivando a retomada do imóvel situado na Rua Benjamim Araújo, nº 76, loja nº 1, Centro, Viçosa - MG, ocupado pelo requerido em virtude de contrato de locação, vencido em 1º.01.02, vigendo atualmente por prazo indeterminado, uma vez que não mais lhe interessa continuar o vínculo locatício, tendo sido o locatário devidamente notificado, não

atendendo, entretanto, ao pedido de desocupação do referido imóvel.

Em reconvenção (fls. 24/27), alega Sebastião de Paula Lourenço que o autor não juntou aos autos documento comprovando ser o proprietário do imóvel, objeto da lide, não estando o contrato de locação devidamente registrado; que equipou o imóvel comercial que lhe foi locado, realizando várias benfeitorias, tornando o ponto conhecido e freqüentado pelas pessoas da cidade, fazendo jus à indenização prevista no art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, pela “perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio” (fl. 26).

O MM. Juiz monocrático (fls. 51/55) julgou procedente o pedido inicial e improcedente a reconvenção, sob o fundamento de que se encontram satisfeitos os requisitos legais para a concessão do despejo, já que o contrato vigia por tempo indeterminado e o locatário foi notificado regularmente, não comprovando o réu reconvinte a realização de benfeitorias necessárias e hábeis para conferir o direito à indenização pretendida, nada demonstrando a respeito do fundo de comércio, condenando Sebastião de Paula Lourenço no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor dado à causa, suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Inconformado, apela Sebastião de Paula Lourenço (fls. 60/62), aduzindo, preliminarmente, cerceamento de defesa, já que indeferida a produção de prova testemunhal e juntada de documentos, alegando, no mérito, que o autor não juntou aos autos documento comprovando a propriedade do imóvel e que o contrato locatício que embasa a demanda não está devidamente registrado, tendo ficado acordado, verbalmente, que a locação seria renovada, sendo o intuito do apelado prejudicá-lo, já que o ponto comercial em questão ficou conhecido no local, motivos por que deverá ser totalmente reformada a decisão proferida no juízo singular.

Contra-razões recursais, às fls. 64/66, em que pugna o apelado pela manutenção integral do

decisum objurgado, condenando-se o apelante nas penas impostas aos litigantes de má-fé.

Preliminar de cerceamento de defesa.

Preliminarmente, analisar-se-á a alegação de cerceamento de defesa suscitada pelo apelante, sob o argumento de que fora impedido de produzir prova testemunhal, bem como de juntar novos documentos.

Cumprido observar que o julgamento antecipado da lide se encontra restrito à vontade do julgador, que o usará sempre que lhe pareça desnecessário dilatar a fase probatória, sendo legítima a adoção desse procedimento se a natureza das questões em debate, ante as provas requeridas, não se mostra capaz de influenciar o resultado do julgamento.

Certo é que pretende o apelante desconstituir as assertivas do apelado, a fim de que esse litigante não obtenha êxito na presente ação de despejo, sendo que a prova testemunhal não tem o condão de combater os documentos juntados com a inicial, a saber, o contrato de locação e a notificação efetuada pelo locador, uma vez que elaborados e manejados na forma exigida pela lei, sendo despiciendo o alongamento da presente demanda com o fim pretendido pelo recorrente.

Dessarte, compete ao magistrado julgar o feito conforme seu estado, antecipando a solução da lide, em face de as matérias invocadas na ação não prescindirem de prova, ante sua natureza jurídica, sendo que os depoimentos testemunhais não seriam aptos a desconstituir o contrato locatício e a notificação efetuada, cercados de todos os requisitos impostos pela Lei Inquilinária, o que evidencia que inútil se mostrava a oitiva de testemunhas em audiência, em virtude de a prova oral tornar-se incapaz de descaracterizar a idoneidade dos documentos inseridos no caderno processual.

Nesse sentido, o Ministro Sálvio de Figueiredo já deixou assentado que,

... presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz,

e não mera faculdade, assim proceder (REsp nº 2.832/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJU de 19.09.90, p. 9.413).

Assim, se é certo que cabe à parte o direito de propor, tempestivamente, as provas, não menos correto é que compete ao julgador aquilatar as que são necessárias a seu convencimento, uma vez que o magistrado, na direção do processo, é dotado de competência discricionária para selecionar os elementos probatórios requeridos pelos litigantes, indeferindo os que entender serem inúteis ou meramente protelatórios, segundo o art. 130 do Digesto Instrumental.

A propósito, CALMON DE PASSOS ensina que:

... sendo a verdade buscada no processo uma verdade formal, subordinada à preocupação política da pacificação social atribuída ao processo, há um momento considerado ótimo no procedimento e após o qual já não mais se admite cogitar sobre fatos, impondo-se ao magistrado dizer o direito, formando sua convicção com apoio no que se tenha provado nos autos. Este é o momento considerado pelo legislador como adequado para o exame do mérito (*Comentários ao Código de Processo Civil*, v. 3, p. 420).

O Superior Tribunal de Justiça tem decidido, reiteradamente, que:

Incorre cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado quando se apresenta desnecessária a produção de prova em audiência, ausente o alegado gravame (REsp nº 1.491/PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, JSTJ, 32/109).

No mesmo sentido é o entendimento proclamado pelos demais tribunais do País:

Não constitui cerceamento de defesa, nem viola os princípios do contraditório, da igualdade de tratamento das partes ou da ampla defesa, o desate antecipado da lide se entende o julgador já dispor, com os elementos carreados para os autos na fase postulatória do feito, de dados suficientes à formação de seu livre convencimento (*Adcoas* nº 8.149.491, 1916).

Inadmissível, portanto, falar em cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova requerida, uma vez que todas as questões aduzidas pelos litigantes se mostram passíveis de ser aferidas pelo órgão julgador, no estado em que se encontram os autos, dispensando-se a realização de qualquer outro ato processual instrutório, cujo caráter seria manifestamente protelatório, motivo por que se rejeita essa preliminar.

Preliminar de ausência de prova de propriedade do imóvel locado.

Quanto à afirmação de que não comprovou o autor a propriedade do imóvel locado, faltando-lhe legitimidade para propor a ação de despejo, certo é que se mostra irrelevante, no ordenamento jurídico pátrio, o fato de o locador ser, ou não, o proprietário do imóvel para promover a referida demanda, sendo suficiente a apresentação de documentos que demonstrem terem as partes celebrado pacto locatício, em que ele figure no pólo ativo da relação jurídica, requisito satisfeito, *in casu*, com a juntada do instrumento de fls. 5/5-v., não desconstituído por nenhum elemento probatório em sentido contrário.

Assim sendo, efetivamente desnecessária seria a comprovação de quem seria o dono do imóvel, objeto do pacto locatício, devendo-se observar a lição de JOSÉ DA SILVA PACHECO, para quem:

Para firmar contrato de locação, na posição de locador, não há necessidade de ser proprietário. Logo, para pedir o prédio, findo o contrato, não haveria, conseqüentemente, que se comprovar a propriedade (*Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras*, nº 725, p. 522).

Reiteradas têm sido as decisões pretorianas que assentam:

1. O contrato de locação pode ser celebrado por quem não detém o domínio do prédio.
2. Locador é o titular de um dos pólos da relação contratual, a pessoa perante a qual o locatário se compromete a cumprir os deveres decorrentes da locação (TAPR, Ap. Cível nº

31.302.200, Rel. Juiz Ulysses Lopes, *Jurisprudência Informatizada Saraiva* nº 11).

Locação e Domínio. Dispensável é a prova de propriedade do bem locado: pode-se ser locador sem ser dono (TARS, Ap. Cível nº 22.123, Rel. Juiz Adroaldo Furtado Fabrício, *Jurisprudência Informatizada Saraiva* nº 11).

Assim sendo, rejeita-se, também, essa preliminar.

Mérito.

Trata-se de locação cujo prazo está a vigor por tempo indeterminado, uma vez que o termo final do contrato celebrado entre as partes foi 1º.01.02, tendo o locatário recorrente permanecido no imóvel a partir de então, caracterizando, assim, a locação prevista nos arts. 56 e 57 da Lei 8.245/91.

Entretanto, aduz o recorrente que está protegido da denúncia vazia em virtude de o imóvel ser de destinação comercial, já tendo firmado clientela no referido ponto, sendo que o parágrafo único do art. 56 da Lei do Inquilinato dispõe:

Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

O art. 57 do referido diploma legal, por sua vez, permite a denúncia, pelo locador, do contrato de locação que vige por tempo indeterminado, se concedidos 30 dias para a desocupação.

Reflete dos textos legais citados que a única exigência prevista à rescisão do contrato de locação, mesmo que não residencial, por prazo indeterminado, é que se efetive a notificação prévia do locatário, concedendo-lhe 30 dias para a desocupação do imóvel, sob pena de este sujeitar-se aos ônus decorrentes da propositura de uma ação de despejo por denúncia vazia.

Nesse sentido, ensina NAGIB SLAIBI FILHO:

Alcançado o termo final da locação não residencial por prazo determinado, transforma-se em locação por prazo indeterminado, instituindo o direito potestativo do locador de rescindi-la mediante prévia notificação, concedidos 30 dias de prazo para a desocupação, e, conseqüentemente, sujeitando o inquilino à manifestação de vontade, caso permaneça no imóvel.

Se o inquilino não se retirar, o locador poderá intentar a ação de despejo por denúncia vazia ou retomada imotivada (*Comentários à Nova Lei do Inquilinato*, 5. ed., Rio de Janeiro: Forense, p. 251/252).

A propósito, os tribunais do País têm decidido:

A locação não residencial a que se refere o art. 55 da Lei 8.245/91, quando passa a vigorar por prazo indeterminado, pode ser rescindida por vontade unilateral do locador, ainda que contratada sob a égide da Lei 6.649/79, não havendo falar em ofensa ao ato jurídico perfeito e ao direito adquirido (*RJTAMG*, 50/122).

Estando o despejo baseado em denúncia vazia, seu fundamento único é a manifestação unilateral de vontade do locador (...). Não se discute a sinceridade do pedido, pouco importando a intenção dos autores, bastando apenas que não mais haja interesse no prosseguimento da locação (*RT*, 697/107).

O locador recorrido efetuou judicialmente a competente notificação judicial, que foi recebida pelo inquilino (fl. 12-v.), estando ali manifestado seu desinteresse na continuação da locação, sendo certa a desnecessidade de apresentação de qualquer outro motivo para o pedido de retomada.

Assim, não há falar em impossibilidade de retomada do imóvel, sendo que, no que concerne à alegação da apelante de que o juízo singular deixou de usar o bom senso na aplicação da lei, por não ter levado em consideração o aspecto econômico que envolve a questão, diante do funcionamento de um comércio no local, objeto do litígio, indubitavelmente tal assertiva não encontra qualquer embasamento legal. Buscando o apelante a

proteção jurídica única e exclusivamente para si, porquanto o aspecto funcional da propriedade abrange tanto o locatário, que ocupa o imóvel locado para fins comerciais, quanto o autor, que pretende retomar sua propriedade ocupada por aquele, visto não mais lhe interessar a locação em causa.

Proteger a propriedade também é assegurar a certeza na comunidade de que aquele que detém o domínio não será privado deste por mero possuidor, sem que nesse sentido exista prévia disposição na ordem jurídica.

Quanto ao pedido de condenação do ora apelante nas penas impostas aos litigantes de má-fé, assinala-se que o art. 17 do CPC prescreve que:

Reputa-se litigante de má-fé aquele que:

- I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;
- II - alterar a verdade dos fatos;
- III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;
- IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;
- V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo.

A propósito, CELSO AGRÍCOLA BARBI ensina que:

A idéia comum de conduta de má-fé supõe um elemento subjetivo, a intenção malévola. Essa idéia é, em princípio, adotada pelo direito processual, de modo que só se pune a conduta lesiva quando inspirada na intenção de prejudicar (*Comentários ao Código de Processo Civil*, v. 1, p. 83).

Sobre o mesmo tema, HUMBERTO THEODORO JÚNIOR assinala:

Para os fins do art. 17, é preciso que o litigante adote intencionalmente conduta maliciosa e desleal (*Código de Processo Civil Anotado*, p. 13).

Verifica-se que tal orientação é seguida pelos tribunais do País, ao assentarem que:

... para que o litígio seja de má-fé, é indispensável a prova, estreme de dúvida de qualquer das hipóteses do art. 17 do CPC (*Adcoas* nº 115.3391987).

A improcedência da ação, se não associada a deslealdade processual da parte, não rende ensejo a declaração de litigância de má-fé (TARS, Ap. Cível nº 197.065.493, Rel. Juiz Marcelo Bandeira Pereira, *Jurisprudência Informatizada Saraiva* nº 15).

Não se pode reputar de má-fé, mesmo porque a presunção é em sentido contrário, aquele que procura resolver em juízo uma controvérsia, ou quem exerce o direito subjetivo de defesa. Presume-se que os litigantes estejam sempre de boa-fé, não obstante erros palmares, segundo o entendimento de quem julga. Incide a regra quando ocorre na dedução de pretensão manifesta e dolosa intenção de prejudicar, ou causar dano e por igual na defesa. A falsa ou errônea interpretação do fato ou do direito é da contingência humana. Se assim não fosse, num mundo de perfeição, desnecessária a função estatal de aplicar a lei aos casos concretos (1º TACivSP, Ap. Cível nº 2.138.444, Rel. Juiz Bandeira de Mello, *Jurisprudência Informatizada Saraiva* nº 15).

Só há litigância de má-fé quando comprovado dolo processual, resistência completamente injustificada, intenção malévola.

Alegações e resistência, mesmo desarrazoadas, mas dentro do princípio do contraditório, não constituem litigância de má-fé (TASC, AI nº 10.297, Rel. Des. Amaral e Silva, *Jurisprudência Informatizada Saraiva* nº 15).

O douto Juiz Fernando Bráulio, componente da 7ª Câmara Civil deste Tribunal de Alçada, no julgamento da Apelação Cível nº 227.961-6, julgada em 19.12.96, orientou que:

... o exercício do direito constitucional de ampla defesa, ainda que com a invocação de justificativa inverossímil não provada nos autos, não caracteriza litigância de má-fé, à falta de sua comprovação por outros meios.

Portanto, no caso em análise, não se vislumbra dolo processual, enquadrando-se atos praticados pelo apelante no regular exercício do direito de defesa de seus interesses, que os

considera legítimos, não estando evidenciado qualquer propósito de prejudicar o andamento do feito, uma vez que o procedimento de má-fé atinge a dignidade da Justiça.

Assim, não há falar em litigância de má-fé quando a parte apenas se utiliza de argumentos que acredita serem jurídicos e fundamentados para o resguardo de suas pretensões, como ocorrido *in casu*, ao suscitar as preliminares de cerceamento de defesa e a falta de comprovante de propriedade do imóvel, bem como de invocar o aspecto econômico-funcional do imóvel locado, não havendo, portanto,

possibilidade legal de se aplicar qualquer penalidade que se sustente em tal circunstância.

Mediante tais considerações, nega-se provimento ao recurso, mantendo *in totum* a r. sentença monocrática, que bem analisou a controvérsia posta à sua apreciação.

Custas recursais, pelo apelante, suspensa a exigibilidade, por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

-:-:-