

SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL

12a. Câmara

APELAÇÃO S/ REVISÃO  
No. 779880-00 /6

Comarca de UBATUBA

APTE ASEL AÇÃO SOCIAL ESTRELA DO LITORAL

APDO PETROFORTE BRASILEIRO DE PETRÓLEO LTDA  
(NÃO CITADO)

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os juizes desta turma julgadora do Segundo Tribunal de Alçada Civil, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, deram provimento ao recurso, por votação unânime.

Turma Julgadora da 12a. Câmara  
JUIZ RELATOR : ROMEU RICUPERO  
2º Juiz : ARANTES THEODORO  
3º Juiz : RIBEIRO DA SILVA  
Juiz Presidente : PALMA BISSON

Data do julgamento : 13/02/03

  
ROMEU RICUPERO  
Juiz Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**  
**SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO N.º 779.880-0/6 - VOTO N.º 2259**

**COMARCA DE UBATUBA**

**APELANTE (S): ASEL AÇÃO SOCIAL ESTRELA DO LITORAL**  
**APELADO (S): PETROFORTE BRASILEIRO DE PETRÓLEO LTDA.**  
**(NÃO CITADA)**

**VOTO N.º 2259**

*EMENTA: Despejo por falta de pagamento – Indeferimento da inicial e extinção do processo por falta de interesse, já que a autora disporia de título executivo judicial formado em anterior ação – Apelação da autora – Título executivo judicial que englobou aluguéis de abril a novembro de 2001 e IPTU daquele exercício – Nova ação que reclama o não pagamento de aluguéis de março a julho de 2002 e IPTU do exercício 2002 – Apelante com interesse, na modalidade adequação e necessidade, para esta nova ação intentada, que persegue, precipuamente, o despejo, e, conseqüentemente, a cobrança de locativos e encargos não contemplados no título executivo judicial – Apelação provida.*

Trata-se de apelação interposta por ASEL – Ação Social Estrela do Litoral (fls. 30/36) contra a r. sentença de fls. 27 e verso, que indeferiu a petição inicial com fundamento no art. 295, III

**PODER JUDICIÁRIO****SÃO PAULO****SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL****APELAÇÃO SEM REVISÃO N.º 779.880-0/6 - VOTO N.º 2259**

(interesse necessidade), do CPC, e, por consequência, julgou extinto o processo, sem apreciação do mérito na forma do art. 267, I, do CPC. Custas pelo autor.

Consignou a r. sentença:

“Da análise dos autos nota-se que o autor tem em suas mãos sentença, transitada em julgado, que engloba todo o pedido.

Diante disso, não necessita de outro processo de conhecimento para que lhe seja possível, desde logo, e através de meios processuais pertinentes, fazer cumprir a sentença.

Dito isso, nota-se que o meio pertinente seria a execução.

Determinada a emenda, não o fez de forma satisfatória”.

A apelante diz que tomou o cuidado, ao propor a presente ação de despejo, de fundamentar com dispositivos legais os pressupostos que iriam fundamentá-la, constando, dentre eles, os arts. 59 e seguintes da Lei n.º 8.245/91, onde estabelece o rito a ser imprimido à ação; anunciar o rito ordinário seria, quando muito, desnecessário, mas, mesmo assim, quando instado a emendar a inicial pelo r. despacho de fls. 24vº, a apelante o fez tempestivamente a fls. 26, bem como requerendo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**  
**SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO N.º 779.880-0/6 - VOTO N.º 2259**

que fizesse parte do pólo passivo tão somente a apelada Petroforte; assim, não há de se falar em emenda de forma não satisfatória.

A apelante é locadora de um imóvel comercial – posto de gasolina – e propôs uma ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis no dia 17 de dezembro de 2001 (fls. 14); devidamente citada, houve acordo; o Juiz da causa entendeu que as partes haviam requerido a extinção do processo ao homologar o acordo, tendo a r. sentença transitado em julgado; não tendo sido cumprido o acordo, a apelante requereu sua execução, mas o MM. Juiz não conheceu do pedido.

Forçoso entender que a execução do acordo rechaçada pelo MM. Juiz não daria outra alternativa a apelante que não fosse agravo de instrumento daquela decisão ou nova ação de despejo, onde proporia a cobrança dos aluguéis vencidos, da importância avençada e não paga, dos demais encargos, tudo sob pena de despejo.

O despejo por falta de pagamento proposto pela apelante preencheu todos os requisitos exigidos; assim, não há de se falar em falta de interesse de agir por parte da apelante, porquanto tem legítimo interesse na propositura da ação, meio adequado para reaver seu imóvel e as importâncias devidas pelo uso.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**  
**SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO N.º 779.880-0/6 - VOTO N.º 2259**

Preparado (fls. 37) e recebido (fls. 41), o recurso é tempestivo e não rendeu ensejo à resposta, já que a ré sequer foi citada.

**É o relatório.**

A presente ação de despejo por falta de pagamento foi ajuizada em 30 de agosto de 2002 e nela a autora reclama o pagamento de saldo da 5ª parcela de acordo anterior e mais os aluguéis não pagos em continuidade, ou seja, de março a julho de 2002, mais 05 parcelas do IPTU (cf. fls. 04).

Na anterior ação de despejo por falta de pagamento, a autora havia reclamado o não pagamento de aluguel a partir de abril de 2001 até novembro daquele ano, além também de IPTU daquele exercício (cf. fls. 16); nessa anterior ação, as partes compuseram-se (cf. fls. 19/21), com homologação e extinção do processo (fls. 22).

Ao que consta e resulta das alegações da apelante, daquele acordo ficou faltando o cumprimento, pela apelada, da 5ª e última parcela.

Agora, na nova ação de despejo, a apelante busca a cobrança daquela parcela não paga e objeto de acordo em anterior ação, pede o despejo pelo não pagamento dos aluguéis de março a julho

**PODER JUDICIÁRIO****SÃO PAULO****SEGUNDO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL****APELAÇÃO SEM REVISÃO N.º 779.880-0/6 - VOTO N.º 2259**

de 2002 mais parcelas do IPTU do exercício, bem como a cobrança desses aluguéis e dessas parcelas do IPTU não pagas. É certo, pois, que, tanto os aluguéis de março a julho de 2002 mais parcelas do IPTU do exercício, quanto a cobrança das quantias correspondentes, não se contêm na r. sentença do outro feito. Não bastasse, cuida-se de nova ação de despejo por falta de pagamento, ou seja, falta de pagamento de aluguéis posteriores à extinção daquela outra ação, que se deu em fevereiro de 2002 (cf. fls. 22).

Assim, indiscutível o equívoco da r. sentença apelada, mostrando-se o apelante com interesse, na modalidade adequação e necessidade, para esta nova ação intentada, que persegue, precipuamente, o despejo, e, conseqüentemente, a cobrança de locativos e encargos não contemplados no título executivo judicial.

Isto posto e, considerando tudo o quanto mais consta dos autos, **dou provimento à apelação.**

  
**ROMEU RICUPERO**  
Juiz Relator