

36ª Câmara

APELAÇÃO C/ REVISÃO  
No. 837967- 0/4

Comarca de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 5.V.CÍVEL  
Processo 1649/95

APT/APDS LUCIANO TORRES PEREIRA NUNES  
AUTO POSTO CAMINHO DO SOL LTDA

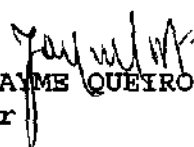
PARTE(S) MARCELO TORRES

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os desembargadores desta turma julgadora da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, negaram provimento ao recurso dos autores e deram parcial provimento ao dos réus, por votação unânime.

Turma Julgadora da 36ª Câmara  
RELATOR : DES. JAYME QUEIROZ LOPES  
REVISOR : DES. ARANTES THEODORO  
3º JUIZ : DES. DYRCEU CINTRA  
Juiz Presidente : DES. JAYME QUEIROZ LOPES

Data do julgamento: 20/04/06

  
DES. JAYME QUEIROZ LOPES  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

36ª CÂMARA  
APELAÇÃO COM REVISÃO N.º 837.967-0/4  
APTES/APDOS: Luciano Torres Pereira Nunes e Auto Posto  
Caminho do Sol Ltda. e outros  
PARTE: Marcelo Torres  
COMARCA: São José dos Campos - 5ª V. Cível (Proc. n.º  
1649/95)

VOTO N.º 2919

EMENTA:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO RENOVATÓRIA -  
IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO EM RAZÃO DE DISTRATO,  
AUSÊNCIA DE SEGURO DO IMÓVEL, INADIMPLÊNCIA  
DE TAXAS E IMPOSTOS E PROPOSITURA DE AÇÃO  
DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO -  
JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE -  
POSSIBILIDADE - QUESTÕES QUE DEVERIAM SER  
COMPROVADAS DOCUMENTALMENTE E NÃO FORAM -  
CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA -  
DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - QUESTÃO PREJUDICADA  
- DESOCUPAÇÃO QUE JÁ OCORREU - ALUGUÉIS  
DEVIDOS ATÉ A DATA DA DESOCUPAÇÃO - FIXAÇÃO  
NO VALOR DO PROVISÓRIO - CABIMENTO.

Apelação dos autores improvida e apelação  
dos réus parcialmente provida.

São apelações interpostas contra a r.  
sentença de fls. 1115/1117, cujo relatório adoto, que  
julgou improcedente ação renovatória, alvo de embargos  
de declaração que foram rejeitados. (fls. 1.130)

Y



**PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

Apelam os réus, pleiteando a reforma parcial da decisão, alegando, em síntese, que: quando da contestação formularam os ora apelantes pedido de desocupação, pleito esse não apreciado pela sentença, nem mesmo quando provocado o magistrado por embargos de declaração; que durante o interregno de tempo que decorrer até a desocupação do imóvel, não pode o locatário continuar pagando o aluguel provisório fixado judicialmente, sob pena de ensejar-se ao inquilino a oportunidade de locupletar-se indevidamente às custas do locador; que o aluguel provisório representa 80% do valor locativo precariamente estimado antes da prova técnica; que o recurso somente será julgado dentro de, no mínimo dois anos, levando-se em conta, ainda, que eventual recurso especial poderá elevar a demora, ensejando aos apelados confortável situação, face ao aluguel defasado que pagam; que o recurso deve ser provido, sendo fixada a data para desocupação do imóvel locado e arbitrado o aluguel definitivo a ser pago pela locatária, a partir do término do contrato de locação que pretendeu renovar, tomando-se por parâmetro o laudo pericial.

Apelam os autores, pleiteando a reforma da decisão, alegando, em síntese, que: os apelados deram em locação aos apelantes imóvel, cuja finalidade específica era a de posto de serviço e revenda de combustíveis em geral; que o imóvel foi adaptado para destinar-se à exploração comercial prevista no contrato



**PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

e assim estão sendo exercidas essas atividades comerciais; que os apelantes sempre cumpriram fielmente todas as obrigações contratuais e legais, exercendo ininterruptamente o mesmo ramo de atividade e comércio; que a apelante procedeu à contratação do seguro conforme demonstrado nos autos; que os impostos e taxas sempre foram pagos, nada restando comprovado pela parte adversa; que o fato de ter sido ajuizada ação de despejo por falta de pagamento contra a apelante não desnatura o pedido renovatório; que o julgamento antecipado inibiu a apelante de realizar prova mais cabal de todo o alegado, notadamente quanto ao cumprimento das obrigações contratuais; que, assim, ocorreu cerceamento de defesa, situação que leva à decretação da nulidade da sentença.

Recursos tempestivos, preparados e respondidos (fls. 1.162/1.171 e 1.173/1.178).

É o relatório.

Constou da sentença que:

*"A ação não comporta procedência.*

*Dos autos, tem-se o documento de fls. 228/229, onde consta o DISTRATO do contrato de locação, preenchidos os requisitos legais, tem-se finda a locação, sem a possibilidade de renovação e sem direito à indenização do titular do fundo de comércio, conforme expressamente pactuado.*



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

*Tais disposições são válidas, versando a lide sobre direitos patrimoniais disponíveis e que, portanto, comportam transação e renúncia.*

*Procede, ainda, a recusa da parte ré, por infração contratual.*

*Com efeito, dispõe o contrato, em sua cláusula 15ª, que é obrigatório seja feito o seguro do imóvel, o que não restou comprovado.*

*Ademais, a inadimplência das taxas e impostos também retiram aos autores o direito à renovação.*

*Mesmo com relação aos locativos, os mesmos devem ser aqueles que os locadores exigem, e não aqueles que a parte autora/locatária pretende unilateralmente pagar.*

*Houve, inclusive, ações de despejo por falta de pagamento o que demonstra flagrante descumprimento das obrigações pactuadas.*

*É o que basta para a improcedência da demanda." (fls. 1.116).*

Pelo que se vê, a improcedência da ação se deu por quatro situações (distrato, ausência de seguro do imóvel, inadimplência de taxas e impostos e propositura de ação de despejo por falta de pagamento).

E o imóvel não foi mesmo segurado, sendo certo que o documento de fls. 160 é uma proposta de seguro.

*γ*



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Por outro lado, havia débito apurado para o imóvel, conforme se verifica do documento de fls. 312 e verso (certidão negativa de IPTU, referente a 8 parcelas do ano de 1995).

Só por esses fatos, que demonstravam o inadimplemento contratual, justificava-se o julgamento antecipado da lide, isto porque eram questões que deveriam ser comprovadas documentalmente e não foram, sendo certo que não seriam superadas caso o julgamento não se desse de forma antecipada. Daí porque inexistir qualquer cerceamento de defesa.

Inexistia, por outro lado, qualquer necessidade de interpelação por parte dos réus a respeito da não contratação do seguro, situação que, inegavelmente, configura grave infração contratual.

A respeito, confira-se a jurisprudência:

*"LOCAÇÃO COMERCIAL - RENOVATÓRIA - INFRAÇÃO CONTRATUAL - SEGURO CONTRA INCÊNDIO - PROVA - AUSÊNCIA - CARACTERIZAÇÃO - DESCABIMENTO: A conduta da sublocatária, deixando o imóvel e demais equipamentos descobertos pelo seguro por longo período, constitui grave infração contratual, o que impede a renovação do contrato, pois sujeitou as demais partes envolvidas a risco de grande prejuízo, caso ocorresse o sinistro." (AI 684.445-00/1, Rel. Des. Francisco Thomaz).*



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

"LOCAÇÃO COMERCIAL - RENOVATÓRIA - INFRAÇÃO CONTRATUAL - SEGURO CONTRA INCÊNDIO E SEGURO DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL - CONTRATAÇÃO - AUSÊNCIA - CARACTERIZAÇÃO - DESCABIMENTO: A não contratação do seguro de incêndio do prédio por parte da locatária com a inserção da locadora como a beneficiária, bem como a falta de contratação do seguro do pagamento dos aluguéis, configura infração contratual de natureza grave, que impede a renovação do contrato." (Ap. c/ Rev. 628.717-00/3, Rel. Des. Pereira Calças).

"LOCAÇÃO COMERCIAL - RENOVATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA - INFRAÇÃO CONTRATUAL - SEGURO CONTRA INCÊNDIO - FALTA DE CONTRATAÇÃO EM DETERMINADOS PERÍODOS - CARACTERIZAÇÃO - RECONHECIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 71, II DA LEI Nº 8245/91: A falta de contratação de seguro contra incêndio, durante determinados períodos do prazo da locação, caracteriza infração grave do locatário, independentemente de prévia notificação e da ocorrência do sinistro, suficiente para impedir o pleito renovatório." (Ap. c/ Rev. 581.569-00/3, Rel. Des. Paulo Hungria).

O recurso interposto pelos autores, pelo que se vê, não tem o condão de afastar os sólidos argumentos da sentença que, no tocante à improcedência, fica mantida.

Analiso, agora, o recurso dos réus.

J



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Ao apresentarem contestação, pleitearam os requeridos a desocupação do imóvel no prazo de 6 meses, conforme dispõe o artigo 74, da Lei 8.241/95, do seguinte teor.

*"Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação."*

A sentença, nessa parte, foi omissa, dando ensejo a embargos de declaração. No entanto, entendeu o magistrado que o inconformismo da parte deveria ser suscitado à instância superior através do recurso cabível.

Incorreto o entendimento.

A questão deveria sim ser apreciada naquela oportunidade.

De qualquer maneira, entendo que esta parte do recurso está prejudicada.

É que, em razão do demorado trâmite da presente ação, outra renovatória foi ajuizada pelos autores (Proc. n° 2331/00, distribuído por dependência).

γ





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Naquele feito foi proferida sentença, na mesma data da aqui prolatada, julgando extinto o processo, pelos seguintes motivos:

*"Ocorre, todavia, que nesta data aquela demanda foi julgada improcedente, negando o direito à parte autora em renovar a locação, pelo período que antecede a propositura desta ação.*

*Assim, prejudicado o antecedente em que se funda a demanda (o lapso e o direito à continuidade da relação locatícia original), tem-se que a parte autora é carecedora desta ação, pois o pressuposto desta ação seria o acolhimento do pedido na Ação Renovatória nº 1649/95, o que não ocorreu.*

*Não se verifica, pois, o interesse de agir, na modalidade utilidade/necessidade da presente ação, face o desacolhimento da renovatória anteriormente proposta."*

Contra esta decisão foi interposto recurso.

Estando o feito neste Tribunal aguardando julgamento, ingressaram os réus, então apelados, com petição e documentos, dando conta de que os apelantes desocuparam o imóvel após verem decretado o seu despejo por falta de pagamento, sendo que os apelados foram admitidos na posse após a constatação do abandono do posto de gasolina ali existente.



**PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

Intimados para manifestação sobre os documentos, nada disseram os apelantes.

Em sendo assim, torna-se desnecessária a apreciação do pedido recursal, no tocante à fixação de data para desocupação do imóvel, isto porque a desocupação já ocorreu.

A sentença não tratou da questão relativa aos aluguéis devidos até a data da desocupação. Deveria, no entanto, ter apreciado este ponto que agora é alvo de recurso dos réus, a quem assiste razão.

Em não sendo renovada a locação, entendo que os valores apontados no laudo pericial devem ser desprezados.

O aluguel provisório foi fixado em R\$ 4.800,00, a partir de março de 1996 (fls. 536).

Inconformados com esta decisão, interpuseram o autores agravo de instrumento, recurso esse que foi apreciado pela E. 4ª Câmara do extinto 2º Tribunal de Alçada Civil, do qual foi relator o hoje Desembargador Celso Pimentel (agravo nº 500.752-0/0).

Constou do julgado que:



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

"A solução consiste em adotar, provisoriamente, o valor do terreno apurado pelo técnico dos inquilinos, fruto de pesquisa mais ampla e com a ressalva já feita, R\$ 185.585,00. Das benfeitorias ou construções, só se consideram as que se incorporam, segundo o contrato (fls. 53/54, cláusula 4, e fls. 92, cláusula 8), a implicar o desprezo da cobertura leve, chegando-se a R\$ 66.701,00 (R\$ 141.288,00 - R\$ 72.239,00 - R\$ 69.049,00 x 0.966 - fls. 222). Somados terreno e benfeitorias, têm-se R\$ 252.286,00, sobre o que, aplicada a taxa de 10% ao ano, encontra-se o valor do aluguel provisório de R\$ 2.100,00, com reajuste anual, dentro da faixa de 80% do estimado pelos locadores, e ora provisoriamente fixado, sem preocupação com a redundância na provisoriedade, cujo objetivo claro é o de não interferir na perícia e na decisão final."

Assim, o aluguel que deve vigorar, com as devidas atualizações, até a data da desocupação do imóvel, é da ordem de R\$ 2.520,00, ou seja, o montante apurado no julgado, sem qualquer dedução, isto porque o valor de R\$ 2.100,00 era equivalente a 80% da quantia acolhida.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso dos autores e dá-se parcial provimento ao recurso dos réus.

  
JAYME QUEIROZ LOPES  
Relator