



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

Classe : **Apelação n.º 0045399-30.2006.8.05.0001**
Foro de Origem : Salvador
Órgão : Terceira Câmara Cível
Apelante : Espólio de Ana Claudia Barreto Costa, Rep. Por, Antônio Roberto Costa
Advogado : Tiago Bandeira Tude (OAB: 18445/BA)
Apelado : Triplo a Patrimonial Ltda
Advogado : Hélio Bruno Leitão Leal (OAB: 19903/BA)
Relatora : **Desª. Joanice Maria Guimarães de Jesus**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pelo **Espólio de Ana Cláudia Sampaio Barreto Costa** em face de sentença (fls. 96/98), integrada por embargos (fls. 144), que nos autos da ação de despejo inaugurada por **MTV Patrimonial LTDA**, julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

Ante o exposto, e considerando o que mais dos autos consta, julgo PROCEDENTE a presente ação de despejo por falta de pagamento e, em consequência, decreto a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes com fulcro no artigo 9.º, III, da Lei n.º 8.245/91, condenando os réus à desocupação do imóvel em quinze dias, sob pena de evacuação compulsória, de acordo com o disposto na Lei n.º 8.245/91, artigo 63, 1.º, b, c/c artigo 64. Condene os réus, ainda, ao pagamento dos aluguéis vencidos e de todas as obrigações locatícias inadimplidas, consoante restou demonstrado às fls. 18 e 20; das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa. Declaro, a final, extinto o presente processo, com apreciação de mérito, nos termos do artigo 269, I, do CPC. P.R.I.

Irresignada, a recorrente interpôs apelação de fls. 160/174, aduzindo ser parte ilegítima para figurar a ação, ao argumento de que não houve prorrogação do contrato de locação.

Sustentou que entregou as chaves da sala comercial ao final do contrato, em 15/02/2002, momento em que deu baixa na pessoa jurídica que integrava e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

exercia empresa na sala locada, além de ter apresentado nova locatária.

Arguiu inépcia da petição inicial, visto que, conforme realidade fática, a Apelada apenas poderia ter ingressado com Ação de cobrança ou Ação de perdas e danos, e não com a via processual eleita.

Suscitou a prevenção do Juízo da 2.^a Vara dos feitos cíveis e comerciais desta capital, tendo em vista o ajuizamento da Ação cautelar e, posteriormente, da Ação declaratória, as quais possuem como pano de fundo a rescisão contratual locação do imóvel ora discutida.

Defendeu que o juízo *a quo* cerceou o seu direito de defesa, uma vez que elegeu único meio de prova para o seu convencimento, negando a produção de prova requerida, qual seja, anexação de documentos e oitiva de testemunhas e das partes.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 181/190.

Esta Relatoria, em decisão de fls. 07/07 verso, recebeu este apelo em ambos em seu efeito suspensivo.

Em cumprimento ao art. 931, do CPC, restituo os autos à r. Secretaria desta Câmara, com o relatório, ao tempo em que solicito dia para julgamento, salientando se tratar de recurso passível de sustentação oral, nos termos do art. 937, do mesmo diploma legal.

É o relatório.

Salvador, 04 de fevereiro de 2020.

Des^a. Joalice Maria Guimarães de Jesus
Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

Classe : **Apelação n.º 0045399-30.2006.8.05.0001**
Foro de Origem : Salvador
Órgão : Terceira Câmara Cível
Apelante : Espólio de Ana Claudia Barreto Costa, Rep. Por, Antônio Roberto Costa
Advogado : Tiago Bandeira Tude (OAB: 18445/BA)
Apelado : Triplo a Patrimonial Ltda
Advogado : Hélio Bruno Leitão Leal (OAB: 19903/BA)
Relatora : **Des^a. Joanice Maria Guimarães de Jesus**

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. INÉPCIA DA INICIAL. PREVENÇÃO. CONEXÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. ARGUIÇÕES AFASTADAS. PRORROGAÇÃO TÁCITA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. SALA COMERCIAL. MORA COMPROVADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Conforme documentação acostada, ficou demonstrada a configuração da relação jurídica existente entre a parte Autora (locador) e a parte Ré (locador e respectivos fiadores).
2. Não há o que se falar em inépcia da inicial, visto que a peça vestibular se mostra em consonância com os requisitos estabelecidos nos arts. 282 e 283 do CPC/73, vigente à época da propositura da ação e prolação da sentença, bem como com as condições elencadas na Lei de Locações (Lei n.º 8.245/91).
3. Não se verifica a ocorrência da prevenção da 2.^a Vara dos feitos cíveis e comerciais desta capital, ou conexão entre ação cautelar n.º 0040163-97.2006.8.05.0001 e a ação declaratória n.º 0057599-69.2006.8.05.0001 à presente demanda, devendo ser afastada a preliminar.
4. O julgamento antecipado da lide não caracteriza cerceamento de defesa quando as provas documentais que acompanham a inicial e a contestação são suficientes para o deslinde da demanda, sendo desnecessária a produção probatória.
5. Cuidam de ação de despejo por falta de pagamento, cumulado com cobrança de aluguéis e acessórios.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

6. O Autor, ora Apelado, foi exitoso em comprovar a existência da relação jurídica entre as partes, bem como o inadimplemento dos aluguéis e acessórios locatícios.

7. É cediço que o locatário tem a obrigação de pagar pontualmente os alugueres no prazo ajustado, podendo o locador rescindir o contrato e cobrar os alugueres devidos pela falta de pagamento, nos termos do art. 62, inc. I, da Lei n.º 8.245/91.

Apelo conhecido e não provido.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação n.º 0045399-30.2006.8.05.0001 de Salvador, em que figura como Apelante o **Espólio de Ana Cláudia Sampaio Barreto Costa** e, como Apelado, **MTV Patrimonial LTDA**.

ACORDAM os Senhores Desembargadores componentes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, e o fazem pelas razões que integram o voto da Relatora.

Sala de Sessões, 13 de julho de 2021.

Presidente

Desª. Joalice Maria Guimarães de Jesus
Relatora

Procurador(a) de Justiça



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

VOTO

1. Dos requisitos de admissibilidade:

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

2. Da ilegitimidade passiva *ad causam*:

Não há o que se falar em ilegitimidade passiva dos réus. Explica-se:

Conforme documentação acostada, resta demonstrada a configuração da relação jurídica existente entre a parte Autora (locador) e a parte Ré (locador e respectivos fiadores).

Deste modo, tendo em vista que a presente ação de despejo se funda no inadimplemento da ora apelante, sendo, ainda, os demais réus garantes da obrigação por ela contraída, patente a sua legitimidade.

2.1 Da inépcia da inicial:

Analisando detidamente a peça inicial, não restam dúvidas de que o autor pretendia a entrega das chaves pela ré, em razão da falta de pagamento de aluguéis, o que também foi devidamente compreendido pela parte ré, tendo em vista que se defendeu dos fatos narrados.

Ademais, a petição inicial se mostra em consonância com os requisitos estabelecidos nos arts. 282 e 283 do CPC/73, vigente à época da propositura da ação e prolação da sentença, bem como com as condições elencadas na Lei de Locações (Lei n.º 8.245/91).

2.2 Da prevenção do Juízo:

A Apelante suscitou prevenção da 2.^a Vara Cível da Comarca de Salvador, ao argumento de que haviam duas outras ações em trâmite a respeito da mesma



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

questão.

Consultando o sistema E-Saj do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, verifica-se que a ação cautelar n.º 0040163-97.2006.8.05.0001, bem como a ação declaratória n.º 0057599-69.2006.8.05.0001 foram extintas, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 267, inc. VI, do CPC/73.

Ademais, vale destacar fundamentação exarada pelo juízo *a quo* a respeito da inexistência de conexão entre as ações, por se mostrar irretocável:

No que se refere à preliminar de conexão, em virtude da prevenção do juízo da 2.ª Vara Cível desta Comarca, a mesma não prospera, haja vista que a presente demanda tem a finalidade precípua de garantir a restauração do imóvel objeto da lide com a consequente reparação financeira em decorrência do descumprimento contratual, não implicando em prejuízo à Ação Declaratória de Rescisão Contratual ajuizada pelos réus em face da autora.

Deste modo, não há o que se falar em conexão ou prevenção do juízo, devendo ser afastadas tais arguições.

2.3 Do cerceamento de defesa:

A respeito do julgamento antecipado da lide, é a dicção do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época:

Art. 330. O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença: [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973\)](#)
I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência; [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º. 10.1973\)](#)
II - quando ocorrer a revelia (art. 319). [\(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973\).](#)

Com efeito, o julgamento antecipado da lide não caracteriza cerceamento de defesa quando as provas documentais que acompanham a inicial e a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

contestação são suficientes para o deslinde da demanda, sendo desnecessária a produção probatória.

No caso *sub exame*, vê-se que a documentação acostada aos autos mostra-se suficiente para a formação de convicção do magistrado, sendo dispensável a produção de novas provas, mostrando-se, ainda, os fundamentos da sentença coerentes com o acervo probatório e com o entendimento jurisprudencial adotado por esta Corte de Justiça em casos análogos.

Nessa esteira, frisa-se que o juiz é o destinatário da prova, de modo que, no caso em apreço, desnecessária se mostra a produção de prova testemunhal, ainda que conste pedido a esse respeito, notadamente porque o deslinde da controvérsia demandou matéria eminentemente de direito.

Malgrado alegação de violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, o apelante teve a oportunidade de oferecer peça de resistência, não havendo qualquer nulidade no tocante à formação do contraditório e da triangulação processual.

Deste modo, não houve cerceamento de defesa já que, na presente hipótese, a necessidade da fase probatória não ficou evidenciada, porquanto todas as questões controvertidas mostravam-se passíveis de serem aferidas pelo órgão julgador no estado em que se encontravam os autos no instante de sua decisão, dispensando-se, por isso mesmo, a realização de qualquer outro ato processual instrutório, que teria caráter manifestamente protelatório.

Por fim, destaca-se que a decisão questionada encontra-se suficientemente fundamentada, atendendo, pois, aos ditames Constitucionais e processuais. Assim, afasta-se a preliminares aventada.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

3. Do mérito:

Cuidam de ação de despejo por falta de pagamento, cumulado com cobrança de aluguéis e acessórios.

É cediço que o locatário tem a obrigação de pagar pontualmente os alugueres no prazo ajustado, podendo o locador rescindir o contrato e cobrar os alugueres devidos pela falta de pagamento, nos termos do art. 62, inc. I, da Lei n.º 8.245/91.

A purga da mora ocorre nos termos do art. 62, inc. II, da Lei de Locação, a saber:

"II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:"

"a) os alugueis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;"

"b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;"

"c) os juros de mora;"

"d) as custas e os honorários de advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;"

Da leitura do instrumento contratual infere-se que havia possibilidade de prorrogação do contrato, ainda que previsto o seu termo após prazo de 24 meses contados a partir de 15/09/2000, consoante item 4, "b", que assim dispõe (fls. 19):

b) Vindo a ser prorrogado, formalmente ou não, o prazo deste contrato, todas as condições estabelecidas por este instrumento permanecerão inteiramente inalteradas.

Malgrado alegação da apelante de que já havia encerrado suas atividades



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Terceira Câmara Cível

empresariais e entregue as chaves do estabelecimento, encerrando, pois, o contrato de locação, não foi o que restou demonstrado nos autos.

O Autor, ora Apelando, em contrapartida, foi exitoso em comprovar a existência da relação jurídica entre as partes, bem como o inadimplemento dos aluguéis e acessórios locatícios.

Deste modo, mereceu acolhimento o interesse da parte autora/apelada pela desocupação do imóvel em condições apropriadas para o uso, nos moldes elencados pela sentença *a quo*.

4. Conclusão:

Ante o exposto, voto no sentido de **conhecer e negar provimento ao apelo** interposto, majorando os honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, mantendo a sentença nos seus demais termos.

Salvador, 13 de julho de 2021.

Des^a. Joalice Maria Guimarães de Jesus
Relatora