



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

174
V

4ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL nº 312035-0 – RECIFE – 18ª VARA CÍVEL

APELANTE: Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz

APELADOS: José Pinheiro Neto e outros

RELATORA SUBSTITUTA: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. 1. PRELIMINARES. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO DÉBITO. INTERESSE PROCESSUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEITADAS. 2. MÉRITO. COBRANÇA. ENCARGOS CONTRATUAIS. NOTIFICAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA. CADUCIDADE DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. RECURSO IMPROVIDO.

1. Suprida a necessidade de memória descritiva de débito, relativo aos valores de IPTU vencidos, através do extrato de fl. 26, nos termos do art. 62, I, da Lei nº 8.245/91. Rejeitada a preliminar de inépcia da inicial.

2. Não há falar em ausência de interesse processual para o ajuizamento da ação, pois com o silêncio da locatária, opera-se a caducidade do direito de preferência, e surge para o locador, a pretensão de retomada do imóvel. Rejeitada a preliminar.

3. Inexistiu cerceamento do direito de defesa, pela não realização de perícia técnica para avaliação do imóvel, pois requerida genericamente na contestação e não renovado o pedido, na oportunidade concedida, operou-se a preclusão do direito. Logo, não há qualquer violação ao art. 5º, da CF/88. Rejeito a preliminar.

4. Nas Condições Gerais da Locação o pagamento de tributos é de obrigação da locatária. Logo, o inadimplemento importa em infringência ao contrato, possibilitando, assim, a sua rescisão.

5. Para fazer jus à indenização por benfeitorias, de consonância com a Cláusula 9 da avença, a locatária deveria ser previamente autorizada pela locadora, por escrito. Circunstância não demonstrada (art. 333, I, do CPC)

6. O direito de preferência vem disposto no artigo 27 da lei 8.245/91, todavia, a prerrogativa do inquilino deverá ser exercida dentro do prazo de 30 dias, após ter recebido a notificação, sob pena de decair de tal direito, conforme bem preceitua o art. 28 da referida lei.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

175
R

7. In casu, foi dada à locatária a oportunidade de adquirir o imóvel, contudo, diante da ausência de aceitação integral da proposta, no prazo de 30 dias, previsto na legislação do inquilinato, caducou o seu direito de preferência.

8. É direito do locador a retomada do imóvel, cuja locação vigore por prazo indeterminado, bastando apenas, seja notificado com antecedência o locatário (art. 57 da Lei do Inquilinato).

9. Recurso de Apelação improvido, à unanimidade, para manter incólume a sentença.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 312035-0, em que figuram como apelante Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz, e como apelados José Pinheiro Neto e outros Pedro Bezerra da Silva e outro. ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da Egrégia 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, à unanimidade de votos, NEGAR PROVIMENTO ao apelo, na conformidade do relatório e voto e notas taquigráficas, que, devidamente revistos e rubricados, passam a integrar este aresto.

Recife, 03 de outubro de 2013.

Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

169
[assinatura]

4ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL nº 312035-0 – RECIFE – 18ª VARA CÍVEL

APELANTE: Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz

APELADOS: José Pinheiro Neto e outros

RELATORA SUBSTITUTA: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

RELATÓRIO:

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz, em face de sentença prolatada pelo Juiz da 18ª Vara Cível da Comarca do Recife que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual de Aluguel de Imóvel c/c Pedido de Despejo (Processo nº 0143177-59.2009.8.17.0001) proposta por José Pinheiro Neto e outros, julgou procedente o pedido do autor e decretou o despejo do imóvel da Rua Antônio Rangel, nº 128, bairro da Encruzilhada, nesta cidade, a teor dos Arts. 57, 62 e 35 da Lei nº 8.245/91 e fixou o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, sob pena de despejo compulsório. Deixou de condenar a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, pois beneficiária da justiça gratuita (fls. 128/135)

A apelante alega, preliminarmente: (i) que seria caso de indeferimento da inicial, pois teriam dos apelados deixado de acostar o cálculo discriminado do valor do débito, art. 62, I, da Lei nº 8.245/91; (ii) a ausência de interesse processual, já que houve o silêncio dos apelados, quanto à proposta datada de 21/08/2009 (fl. 99/101); (iii) o cerceamento do direito de defesa, pela não realização de perícia técnica para avaliação do imóvel e para apurar as benfeitorias realizadas, violando o art. 5º, da CF/88.

Amparada em todas essas razões pede a extinção do processo sem resolução de mérito, nos termos do art. 267, do CPC.

No mérito, aduz, em síntese, que o direito de preferência à compra do imóvel foi regularmente exercido, consoante art. 28, da Lei nº 8.245/91, não tendo sido concretizada a compra por culpa dos apelados, por irregularidades no imóvel, impedindo a obtenção de financiamento.

Registra a apelante que ficou impossibilitada de pagar o IPTU, incorrendo em mora, pois a Municipalidade exigiu a correção da área, para elevação do valor. Por esse motivo, não se justificaria o despejo decretado na r. sentença.

[assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

170

Por derradeiro, salienta que faz jus à indenização pelas benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, exsurgindo daí o seu direito à retenção do bem, nos moldes do art. 1.219 do CC, sendo nula cláusula contratual em sentido contrário. Requer, assim, sejam acatadas as preliminares, isolada ou conjuntamente, e no mérito, a reforma da sentença.

Contra-razões pelos apelados (fls. 144/153), apontando o caráter procrastinatório do apelo, e pleiteando o seu improvimento, com a manutenção da sentença.

É o relatório, no essencial.

Dispensada a revisão por se tratar de apelação em ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis (art. 551, § 3º do CPC).

Inclua-se o feito em pauta.

Recife, 29 de agosto de 2013.

Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

4ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL nº 312035-0 – RECIFE – 18ª VARA CÍVEL

APELANTE: Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz

APELADOS: José Pinheiro Neto e outros

RELATORA SUBSTITUTA: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

VOTO:

O presente recurso de apelação foi interposto por Fundação Espírita Dr. Adolph Fritz, em face de sentença que decretou o despejo do imóvel em discussão, fixando o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, sob pena de despejo compulsório.

1. PRELIMINARES

1.1. Indeferimento da petição inicial - Ausência de cálculo discriminado do valor do débito.

No tocante à preliminar de ausência de cálculo discriminado do valor do débito, convém registrar que a ação tinha como objeto a rescisão do contrato de locação, vigente por prazo indeterminado, o despejo da locatária e a cobrança de IPTU em atraso (fls. 02/07).

Todavia, apesar de não haver a memória descritiva de débito, nos termos do art. 62, I, da Lei nº 8.245/91, como se trata, tão somente de valores de IPTU vencidos, estes restaram demonstrados, através do extrato de fl. 26.

Forte nisto, rejeito a preliminar.

1.2. Ausência de interesse processual

Da análise das correspondências trocadas entre as partes, carreadas aos autos, vê-se claramente que foi informado à apelante a intenção de negociar o imóvel, conferindo-lhe o direito de preferência.

Na última missiva da locatária, ora apelante, datada de 21/08/2009, foi ofertado mais uma vez o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) (fls. 40/41), valor esse já recusado anteriormente pelos locadores, ora apelados (fl. 39).

Logo, com o ajuizamento da ação em outubro de 2009, dois meses após a proposta, não há falar em silêncio, e sim e não aceitação da proposta, com a caducidade do direito de preferência, e a pretensão de retomada do imóvel. Rejeitada a preliminar.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

177
J

1.3. Cerceamento do direito de defesa

De igual sorte, não há falar em cerceamento do direito de defesa, pela não realização de perícia técnica para avaliação do imóvel e para apurar as benfeitorias realizadas, haja vista que a perícia foi requerida genericamente na contestação.

Em 18/01/2011, o douto Magistrado proferiu despacho determinando a intimação das partes para dizerem se ainda tinham provas a produzir (fl. 106), oportunidade em que a apelante vem aos autos, tão somente para requerer a expedição de ofício ao Banco Santander, silenciando quanto à perícia.

Desta feita, operou-se a preclusão do direito da autora, ora apelante, de requerer perícia. Logo, não há qualquer violação ao art. 5º, da CF/88. Rejeito a preliminar.

2. MÉRITO

Cinge-se o mérito da causa ao pedido de despejo por denúncia vazia e falta de pagamento do IPTU do imóvel nº 128, à Rua Antônio Rangel, bairro da Encruzilhada, nesta cidade.

Além disso, funda-se, ainda, o pedido de desocupação do imóvel, na circunstância de que pretendem os locadores a venda do imóvel, e após conferido à locatária, ora apelante, o direito de preferência, não houve acordo entre as partes, quanto ao preço do bem.

Consoante registrado na r. sentença, a locação havida entre as partes teve início em 15/10/2004, através do contrato de fls. 13/16, sucedido de vários Termos Aditivos (fls. 18/19), sendo o último datado de 14/02/2008, a locação passou a vigorar pro prazo indeterminado.

De acordo com a documentação acostada pelos locadores, ora apelados, em especial a Discriminação de Débitos do imóvel, emitida pela Prefeitura do Recife, a locatária deixou de pagar algumas taxas imobiliárias (fl. 26).

Sucedendo de acordo com as cláusulas 5 e 6, das Condições Gerais da Locação (fls. 13/16), o pagamento de tais encargos era de obrigação da locatária. Logo, uma vez notificada da existência da pendência, o não pagamento importa em infringência ao contrato, possibilitando, assim, a sua rescisão.

No tocante à indenização por benfeitorias, registre-se, de logo, que, restou consignado na Cláusula 9 da avença que a realização de qualquer benfeitoria introduzida no imóvel, deveria ser previamente autorizada pela locadora, por escrito.

In casu, não demonstrou a apelante, ora locatária, a comunicação, tampouco a autorização prévia para a realização das pré-faladas benfeitorias.

24/12



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

178
P

De mais a mais, de acordo com as notas carreadas aos autos, os serviços realizados no imóvel, dizem respeito à conservação e uso do imóvel, tais como reparos em bomba de água, consertos de instalação sanitária, troca de torneiras, fios entre outras.

Evidentemente que tais reparos, decorrem do desgaste natural do uso, e não podem ser classificados como benfeitorias indenizáveis, e sim como necessárias à conservação do imóvel, na posse da locatária desde 2004.

De conseguinte, e não comprovadas efetivamente a realização de benfeitorias indenizáveis, tampouco eventual autorização para realizá-las, não faz jus a locatária a qualquer indenização.

Pois bem.

Quanto à intenção de compra do imóvel pela locatária, e exercício do direito de preferência, percebe-se claramente, também, que tal direito foi a ela conferido, consoante dispõe o art. 28, da Lei nº 8.245/91.

O direito de preferência vem disposto no artigo 27 da lei 8.245/91, assim exposto:

"Art. 27 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca."

Sucedendo que esta prerrogativa do inquilino deverá ser exercida dentro do prazo de 30 dias, após ter recebido a notificação, sob pena de decair de tal direito, conforme bem preceitua o art. 28 da aludida lei:

"Art. 28 – O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, a sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 dias."

No caso em análise, constata-se que, em 14/06/2007, a locadora enviou missiva à locatária, que se manifestou sobre o interesse em adquirir o imóvel (fl. 96), à época, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Não realizado o negócio, foi novamente remetida correspondência em 07/05/2009, apontando o valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para a venda do imóvel, em resposta, a locatária não concorda com o preço, pretendendo a manutenção do valor acordado em 2007 (fl. 97).

Dando seguimento à negociação a locadora envia nova correspondência em 17/08/2009, informando que o imóvel havia sido avaliado em mais de R\$ 100.000,00

WSP



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

(cem mil reais), mas que manteria o valor de R\$ 90.000,00, dando à locatária o prazo de 30 dias, para depósito em conta, se tivesse interesse na realização do negócio, alertando, ainda, que caso assim não procedesse, seria pedida a desocupação do imóvel (fl. 98).

A locatária pronunciou-se, mais uma vez, aduzindo que não concordava com o valor, insistindo no valor discutido em 2007, e pedindo o prazo de 90 dias para a obtenção de financiamento e pagamento (fls. 99/100).

Como se vê, foi dada à locatária, ora apelante, a oportunidade de adquirir o imóvel e de conseguinte, exercer o seu direito de preferência na compra do imóvel, tendo a locadora manifestado a intenção de alienar o imóvel em 2007, perdurando a discussão até agosto de 2009.

Afigurou-se justo e razoável o valor pretendido, inclusive amparado em 02 laudos de avaliação (fls. 33/34 e 35/36), não há falar em culpa do locador.

Assim, diante da ausência de aceitação integral da proposta, no prazo de 30 dias, previsto na legislação do inquilinato, caducou o direito da locatária em exercer seu direito de preferência.

Demais disso, tal direito não cabe ser alegado em resposta à ação de despejo, exigindo ação própria e averbação do contrato no Registro de Imóveis, na forma do art. 33, da Lei nº 8.245/91.

Nesse sentido, a jurisprudência é clara:

LOCAÇÃO - " DIREITO DE PREFERÊNCIA - LOCATÁRIO - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO - PERDAS E DANOS - NOTIFICAÇÃO

- Ausente a averbação do contrato de locação no registro imobiliário, o locatário não tem direito de preferência na aquisição do imóvel locado. O locatário notificado para o exercício de preferência é obrigado a exercê-lo no prazo concedido pelo locador, devendo efetuar o pagamento do preço nas mesmas condições ofertadas ao terceiro adquirente à luz do artigo 33 da Lei de Locações. (Processo: APL 992090513648 SP, Relator(a): Clóvis Castelo, Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado, Publicação: 05/02/2010)

DIREITO CIVIL - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL - DESINTERESSE DO LOCATÁRIO EM EXERCER A CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE DESOCUPAÇÃO DESCUMPRIDA - DESPEJO FORÇADO.

Comprovada a oportunidade oferecida ao locatário para o exercício de seu direito de preferência sobre a compra do imóvel locado, bem como a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel no prazo de 30 dias, restam cumpridos os requisitos para a desocupação forçada do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Des. Jones Figueirêdo Alves

179
d

(Processo: 103240806383010011 MG 1.0324.08.063830-1/001(1), Relator(a):
FERNANDO CALDEIRA BRANT, Publicação: 01/03/2010)

In casu, não houve por parte da locatária a concordância com a proposta do locador, tampouco, o aludido registro, limitando-se a alegar, tão somente, em contestação.

Posto isso, é direito do locador a retomada do imóvel, cuja locação vigore por prazo indeterminado, bastando apenas, seja notificado com antecedência o locatário. A notificação do despejo por prazo indeterminado é regulada pelo art. 57 da Lei do Inquilinato, que assim dispõe:

“O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação”.

No caso dos autos, percebe-se que a ré foi notificada da intenção da parte locadora em rescindir o contrato e da necessidade de desocupação do imóvel.

Registre-se, por fim, que a pretensão de rescisão contratual fundou-se na inadimplência da locatária no tocante ao IPTU e na intenção de alienar o imóvel, não afastada qualquer das hipóteses pela apelante.

Posto isso, não se verifica qualquer desrespeito por parte do locador, ora apelado, motivo pelo qual, NEGO PROVIMENTO ao Recurso de Apelação, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

Recife, 03.10.2013
Virgínia Gondim

Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta