

**3ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 305918-3

Apelante: José Roberto de Andrade Machado e outros

Apelado: José Gomes da Silva

Relator: Des. Bartolomeu Bueno

**ACÓRDÃO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - INOCORRÊNCIA - SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA - ART. 13, §2º DA LEI 8.245/91 - NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - CUMPRIMENTO REQUISITO ART. 57 DA LEI DO INQUILINATO - APELO IMPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.**

I - Preliminar de cerceamento do direito de defesa. Não cabe a alegação dos apelantes de impossibilidade de julgamento antecipado da lide no presente caso, pois o juiz é o destinatário da prova, a quem cabe avaliar a necessidade de outros elementos probatórios, além daqueles contidos nos autos. Portanto, se entender que o processo está em condições de julgamento antecipado, a prolação da sentença constitui uma obrigação, máxime em face dos princípios da economia e celeridade processuais.

II - Ademais, inexistente cerceamento de defesa se os fatos alegados haveriam de ser provados por documento, não se revelando admissível, na hipótese, a produção de prova testemunhal, depoimento pessoal e perícia, como pugnado em contestação (fl. 181), a fim de comprovar a existência de um novo contrato de locação entre o Sr. José Gomes da Silva e a Dellavive Comércio de Alimentos Ltda.

III - Preliminar rejeitada à unanimidade de votos.

IV - Mérito. Analisando os argumentos esposados pelas partes e os documentos acostados aos autos, verifica-se, de logo, que foram preenchidos os requisitos para a rescisão do contrato locatício firmado por prazo indeterminado.

V - A alegação dos apelantes de existência de um novo contrato de locação, realizado, agora, entre o Sr. José Gomes da Silva e a Dellavive Comércio de Alimentos Ltda sem, contudo, comprovar nos autos a realização desse novo contrato, não é oposição hábil a afastar o direito do locador de retomar o imóvel, se já não lhe interessa mais a locação, nos termos do art. 57 da Lei 8.245/91.

VI - Outrossim, também não prospera a alegação de invalidade da notificação na pessoa do antigo locatário, do que resultaria não preenchido, portanto, o requisito para a denúncia da locação nos termos do art. 57 da referida Lei, vez que como os apelantes não conseguiram provar a existência de novo contrato de locação firmado entre o locador e a Dellavive, a notificação recaiu na pessoa dos locatários os quais firmaram o contrato acostado aos autos (fls. 8/11), concretizando-se o ato para fins de cumprimento do requisito previsto no artigo acima citado.

VII - Ademais, o art. 13, §2º da Lei 8.245/91 não permite nenhuma presunção, ante o silêncio do locador, de que aquiesceu com a cessão da locação ou a sublocação.

VIII - Logo, é bem de se ver que da prova nos autos inexistente aquela que demonstra inequivocamente que o locador tivesse autorizado, anuído ou aquiescido expressamente com a cessão da locação.



IX - Tal prova, por oportuno, deveria ter sido registrada por escrito. A tanto se acrescenta que consta expressamente no contrato de locação, por meio da cláusula oitava, a vedação à cessão ou sublocação (fls. 9).

X - Importa anotar que não há nos autos um termo de rescisão ou mesmo um novo contrato de locação firmado com a empresa Dellavive, mantendo-se válido o contrato de fls. 08/11.

XI - Assim, inexistindo nos autos qualquer impedimento, deve ser julgado procedente o pedido de despejo dos reus, pois o único requisito é a prévia notificação.

XII - Apelo improvido à unanimidade de votos.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 305918-3, em que figuram como apelantes, **JOSÉ ROBERTO DE ANDRADE MACHADO E OUTROS** e, como apelado, **JOSÉ GOMES DA SILVA**, acordam os desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, na conformidade da ata de julgamento, à unanimidade de votos, em **rejeitar a preliminar de cerceamento do direito de defesa ante o julgamento antecipado da lide e, no mérito, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.**

Recife,

3-10-2013

Desembargador Bartolomeu Bueno  
Relator



**3ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 305918-3

Apelante: José Roberto de Andrade Machado e outros

Apelado: José Gomes da Silva

Relator: Des. Bartolomeu Bueno

**RELATÓRIO**

Visa o Apelo reformar a sentença exarada pelo Juízo da 25ª Vara Cível da Capital (fls. 252/253), cuja decisão, com fulcro no art. 269, I do CPC c/c 57 da Lei nº 8.245/91, julgou procedente o pedido posto na Ação de Despejo por Denúncia Vazia (proc. nº 0064748-10.2011.8.17.0001), para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, concedendo aos demandados o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária do imóvel objeto da presente ação, sob pena de serem despejados compulsoriamente, bem como condenou os réus no ônus da sucumbência, fixando os honorários advocatícios foram arbitrados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com base no art. 20, §4º do CPC.

Os réus apelaram da sentença (fls. 266/276) alegando:

1) O não cabimento do julgamento antecipado da lide, visto que as diversas arguições fáticas dos apelantes e os fortes indícios da existência de um segundo contrato de locação celebrado entre o apelado e o terceiro apelante – Dellavive Comércio de Alimentos Ltda-, por si só justificariam uma instrução processual um pouco mais acurada, a fim de verificar a existência ou não do mencionado contrato locatício através de uma audiência de instrução e julgamento;

2) O real locatário do imóvel em litígio é a Dellavive Comércio de alimentos Ltda, podendo-se comprovar através dos documentos acostados aos autos;

3) O Juízo de primeiro grau foi induzido a erro ao considerar vigente o contrato de locação celebrado entre o apelado, Sr. José Gomes, e o primeiro e segundo apelantes, (Sr. José Roberto e sua esposa Azenath Machado), como também a sentença está lastreada quase que integralmente neste contrato;

4) Embora tenha o magistrado singular admitido a Dellavive para figurar no pólo passivo da ação, suas alegações não foram observadas pelo julgador “a quo”;

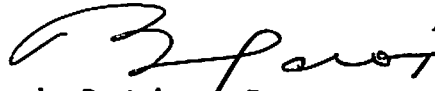
5) Pugnam, por fim, pelo provimento do presente recurso a fim de reformar a sentença vergastada.

Contrarrazões às fls. 291/303, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Dispensável a revisão, a teor do disposto no art. 76, § único do RITJ-PE,  
peço pauta.

Recife, 31-7-2013



Desembargador Bartolomeu Bueno  
Relator

**3ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 305918-3

Apelante: José Roberto de Andrade Machado e outros

Apelado: José Gomes da Silva

Relator: Des. Bartolomeu Bueno

**VOTO PRELIMINAR – CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA**

Não cabe a alegação dos apelantes de impossibilidade de julgamento antecipado da lide no presente caso, pois o juiz é o destinatário da prova, a quem cabe avaliar a necessidade de outros elementos probatórios, além daqueles contidos nos autos. Portanto, se entender que o processo está em condições de julgamento antecipado, a prolação da sentença constitui uma obrigação, máxime em face dos princípios da economia e celeridade processuais.

Ademais, inexistente cerceamento de defesa se os fatos alegados haveriam de ser provados por documento, não se revelando admissível, na hipótese, a produção de prova testemunhal, depoimento pessoal e perícia, como pugnado em contestação (fl. 181), a fim de comprovar a existência de um novo contrato de locação entre o Sr. José Gomes da Silva e a Dellavive Comércio de Alimentos Ltda.

Ressalte-se que a produção de prova em audiência seria desnecessária, vez que, tratando-se de denúncia vazia, basta a prova de que o locatário estava ciente da pretensão do locador em rescindir o contrato.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - NÃO PURGAÇÃO DA MORA - DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA EM AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL INCONTROVERSO E DEMONSTRADO NOS AUTOS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE (ART. 330, I DO CPC) - PEDIDO DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA. Apelo desprovido. O julgamento antecipado da lide não acarreta cerceamento de defesa se a instrução probatória se revela dispensável, considerando-se os fatos e os documentos contidos nos autos, mormente quando restou incontroverso o inadimplemento contratual por falta de pagamento dos alugueres, o que, de per si, autoriza a decretação do desalijo. (TJ-PR - AC: 4908389 PR 0490838-9, Relator: Ivan Bortoleto, data de Julgamento: 16/07/2008, 12ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 7664)

*Rel.*

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA NATUREZA DO CONTRATO EM QUE SE FUNDAMENTA A AÇÃO. MATÉRIA QUE JÁ FOI OBJETO DE ACÓRDÃO QUE TRANSITOU EM JULGADO. RECURSO, NESTA PARTE, NÃO CONHECIDO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. CERCEAMENTO DE DEFESA RECURSO, NESTA PARTE, IMPROVIDO. Para o julgamento da ação de despejo por denúncia vazia, basta a prova documental de que o locatário tinha ciência da intenção do locador em rescindir o contrato, sendo, portanto, inócua a produção de prova oral. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA ARGÜIÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. MATÉRIA QUE FOGE AO OBJETO DA AÇÃO. RECURSO, NESTA PARTE, NÃO CONHECIDO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PREQUESTIONAMENTO DO ARTIGO 5º, XXXIV, a; XXXV; XXXVZ e LV, DA CF. DISPOSITIVOS QUE NÃO GUARDAM RELAÇÃO DIRETA COM A AÇÃO. PREQUESTIONAMENTO INCABÍVEL. RECURSO IMPROVIDO. Não cabe pronunciamento do Tribunal sobre dispositivos que não guardam relação direta com a ação. (TJ-SP - SR: 1092451006 SP, Relator: Armando Toledo, Data de Julgamento: 10/02/2009, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/03/2009)

Diante de tais considerações, rejeito a preliminar de cerceamento do direito de defesa ante o julgamento antecipado da lide.

É como voto.

Recife, 3-10-2013

Desembargador Bartolomeu Bueno

Relator

**3ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 305918-3

Apelante: José Roberto de Andrade Machado e outros

Apelado: José Gomes da Silva

Relator: Des. Bartolomeu Bueno

**MÉRITO**

Ao exame dos autos, verifica-se que o Sr. José Gomes da Silva, proprietário do imóvel, ajuizou ação de despejo por denúncia vazia em face do Sr. José Roberto de Andrade Machado e sua esposa, Azenath Atahyde Machado (processo nº 0064748-10.2011.8.17.0001), sob a alegação de não ter mais interesse em continuar com o contrato de locação.

Os réus rebateram as alegações do autor ao argumento de que não eram mais os locatários do imóvel, tendo repassado a locação à empresa Dellavive Comércio de Alimentos Ltda, sendo esta a locatária no momento.

Em contrapartida, alegou o autor que a referida transação (sublocação) ocorreu sem sua autorização, descumprindo a cláusula 8ª do contrato de locação, a qual *"veda aos locatários, ceder a terceiros, total o parcialmente, os direitos e obrigações assumidas no contrato, independentemente de ser a título oneroso ou gratuito"*, gerando o pagamento da multa estabelecida na cláusula 9ª do referido contrato, equivalente a três meses de aluguel (recibo de pagamento às fls. 182).

Pois bem. A insurgência não merece guarida.

Analisando os argumentos esposados pelas partes e os documentos acostados aos autos, verifica-se, de logo, que foram preenchidos os requisitos para a rescisão do contrato locatício firmado por prazo indeterminado.

A alegação dos apelantes de existência de um novo contrato de locação, realizado, agora, entre o Sr. José Gomes da Silva e a Dellavive Comércio de Alimentos Ltda sem, contudo, comprovar nos autos a realização desse novo contrato, não é oposição hábil a afastar o direito do locador de retomar o imóvel, se já não lhe interessa mais a locação, nos termos do art. 57 da Lei 8.245/91.

Outrossim, também não prospera a alegação de invalidade da notificação na pessoa do antigo locatário, do que resultaria não preenchido, portanto, o requisito para a denúncia da locação nos termos do art. 57 da referida Lei, vez que como os

apelantes não conseguiram provar a existência de novo contrato de locação firmado entre o locador e a Dellavive, a notificação recaiu na pessoa dos locatários os quais firmaram o contrato acostado aos autos (fls. 8/11), concretizando-se o ato para fins de cumprimento do requisito previsto no artigo acima citado.

Ademais, o art. 13, §2º da Lei 8.245/91 não permite nenhuma presunção, ante o silêncio do locador, de que aquiesceu com a cessão da locação ou a sublocação.

Veja-se o que leciona MARIA HELENA DINIZ a esse respeito:

*"Se faltar consenso prévio e escrito do locador, a transferência estar eivada de ilicitude; nem mesmo o tempo ou a inércia do locador a convalidará. É inadmissível o consentimento tácito do senhorio; logo, a sua demora em manifestar, de modo formal, a sua oposição não é indicativa de seu consentimento, nem de sua renúncia ao exercício de se opor a esses atos. Seu silêncio, neste caso, não induz aceitação. Não há aceitação presumida do locador. Não há que se falar em presunção do consentimento; consequentemente, claro está que pela lei o consenso não se presume, havendo de se expresso, por escrito e previamente, por ser um ato jurídico de declaração de vontade. (...) Logo, se não for comprovada a existência da referida autorização, o sublocatário, por exemplo, tornar-se-á estranho à relação ex locato tendo tal incidência à norma contida no art. 59, §1º, IV (...)(grifei)." (in Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada, ed. Saraiva, 1991)*

Logo, é bem de se ver que da prova nos autos inexistente aquela que demonstra inequivocamente que o locador tivesse autorizado, anuído ou aquiescido expressamente com a cessão da locação.

Tal prova, por oportuno, deveria ter sido registrada por escrito. A tanto se acrescenta que consta expressamente no contrato de locação, por meio da cláusula oitava, a vedação à cessão ou sublocação (fls. 9).

Importa anotar que não há nos autos um termo de rescisão ou mesmo um novo contrato de locação firmado com a empresa Dellavive, mantendo-se válido o contrato de fls. 08/11.

Assim, inexistindo nos autos qualquer impedimento, deve ser julgado procedente o pedido de despejo dos reus, pois o único requisito é a prévia notificação.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DENÚNCIA VAZIA. PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DO LOCADOR. REQUISITO CUMPRIDO. ART. 13 DA LEI 8.245/91. Consentimento expresso do locador quanto à eventual cessão da locação ou sublocação. Inexistência, nos autos, de prova da autorização ou aquiescência, do locador,



para com a cessão da locação efetivada pela locatária. Impossibilidade de presunção de concordância pelo silêncio do locador (§ 2º, art. 13, Lei 8.245/91). Reconhecimento. Sentença reformada para julgar procedente a ação, decretado o despejo. Recurso provido. (TJ-SP - APL: 9128508932009826 SP 9128508-93.2009.8.26.0000, Relator: Rocha de Souza, Data de Julgamento: 12/07/2012, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/07/2012).

AGRAVO DE INSTRUMENTO -AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA JULGADA PROCEDENTE - INTERPOSIÇÃO DE RECURSO PELO SUBLOCATÁRIO ILEGÍTIMO - IMPOSSIBILIDADE. O sublocatário ilegítimo não ostenta a condição de terceiro interessado, não podendo interpor recurso de apelação. A sublocação não consentida constitui infração de obrigação legal, que não pode gerar para o ocupante indevido qualquer proteção legal. (TJ-SP - AI: 239229020118260000 SP 0023922-90.2011.8.26.0000, Relator: Mendes Gomes, Data de Julgamento: 06/06/2011, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/06/2011)

Ante o exposto, conheço do apelo, porém nego-lhe provimento, mantendo na íntegra a sentença de primeiro grau.

É como voto.

Recife, 3-10-2013

**Desembargador Bartolomeu Bueno**  
**Relator**