



ACÓRDÃO:

ÓRGÃO JULGADOR: SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AUTOS CÍVEIS DE APELAÇÃO PROC. 2014.3.021644-5
APELANTE: YUMI NAKAHATA TSURUTA
ADVOGADO: MARCOS JOSÉ NAHON
APELADO: MÁRCIO SOARES PINTO
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA:

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL. NA FORMA DO ART.62, DA LEI N º8.245/91. LOCATÁRIO REVEL. ÔNUS DE DEMONSTRAR COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE RECIBOS É DO LOCATÁRIO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DOS VALORES COBRADOS. SENTENÇA ANULADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO À UNANIMIDADE.

1-Artigo 23 da Lei 8.245/91 dispõe o locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou em sua falta, até o sexto dia útil, do mês seguinte ao vencido

2- Ausência de comprovação de pagamentos dos aluguéis até a data da rescisão judicial

3 Anulada a sentença vergastada, para considerar procedente a Ação de Despejo Por Falta de Pagamento, com a decretação do despejo do imóvel objeto da lide de propriedade da Locadora..

ACÓRDÃO

EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Eminentes Desembargadores e Juízes Convocados que integram a 1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em conhecer e dar provimento a apelação, anulando a decisão atacada, na forma e limites da fundamentação lançada, segundo o voto da Relatora, MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.
Julgamento presidido pela Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura.
Belém(PA), 18 de abril de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

ACÓRDÃO:

ÓRGÃO JULGADOR: SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AUTOS CÍVEIS DE APELAÇÃO PROC. 2014.3.021644-5
APELANTE: YUMI NAKAHATA TSURUTA
ADVOGADO: MARCOS JOSÉ NAHON
APELADO: MÁRCIO SOARES PINTO
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

À EXMA. DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.



Trata-se de Ação de Despejo por Falta de Pagamento com pedido cumulado de cobrança de aluguéis e acessórios de locação ajuizada por YUMI NAKAHATA TSURUTA em face de MÁRCIO SOARES PINTO, alegando que as partes celebraram contrato de locação para fim residencial do imóvel, situado na Travessa Padre Eutíquio, nº2070, Edifício Mina, apto 304, bairro de Batista Campos.

Consta dos autos que, o imóvel objeto desta demanda foi alugado ao requerido desde 05JUN2011, conforme contrato (fls.06/07), com prazo de vigência de 4 (quatro) anos, aduz que o requerido deixou de pagar o aluguel e mais encargos vencidos em 04JAN2012; 04AGOS2012; 04SET2012; 04DEZ2012, e em 04JAN2013.

Pleiteia a demandante, que seja decretada a rescisão contratual, com o consequente despejo do locatário, com a condenação do mesmo aos pagamentos dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, com os consectários legais.

A inicial foi instruída com os documentos às fls.06/011, dos autos.

Citado o requerido, este não apresentou contestação, conforme certidão (fl.017).

Tendo o Juízo de Piso, decretado a revelia (fl.018).

A parte autora se manifestou (fl.019), reiterando o pedido inicial de procedência da ação com a decretação do despejo e ainda, requereu que o demandado fosse condenado ao pagamento das custas e honorários e sucumbência.

O Juízo a quo, sentenciou o feito, às (fls.020/021), julgou improcedente o pedido de despejo formulado na peça inaugural, haja vista que, a própria autora comprovou os pagamentos dos aluguéis que disse devidos pelo demandado, quando juntou aos autos os recebidos (fls.09/011). Sendo assim, em razão da não comprovação da falta de pagamento dos aluguéis e encargos pelo locatário, incabível a decretação do despejo pretendido pela locadora/demandante.

Inconformada com decisão proferida pelo Juízo de 1ª Instância apelou a autora (fls.022/028), afirmando que pretendendo reaver seu imóvel recorreu ao Judiciário que embasou seu pedido na forma exigida por lei, comprovado o crédito decorrente dos aluguéis e encargos, além da revelia do requerente certificada nos autos, correto seria a procedência e não pela improcedência do despejo. Assim, requereu a reforma do julgado vergastado, a fim de ser reapreciado o pleito pelo Juízo ad quem, considerando procedente a ação com a decretação do despejo nos termos do pedido inicial.

O recurso de apelação foi recebido pelo Juízo sentenciante (fl.031).

A parte apelada não apresentou contrarrazões, conforme certidão (fl.031,v).

Remetidos os autos ao TJE/PA, por distribuição coube-me a relatoria do feito.

É O RELATÓRIO

VOTO

À EXMA. DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

1- EM JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

O presente recurso preenche todos os requisitos necessários a sua admissibilidade, previsto no Código de Processo Civil, que permite sua apreciação pelo Juízo ad quem, estando o mesmo tempestivo.

2- DO MÉRITO RECURSAL:

Os presentes autos versam sobre despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis em atraso e demais encargos proposta por YUMI NAKAHATA TSURUTA em desfavor do apelado MÁRCIO SOARES PINTO.



Insurge a apelante YUMI NAKAHATA TSURUTA contra a decisão prolatada pelo Juízo da causa às (fls.020/021), que julgou improcedente a Ação de Despejo Por Falta de Pagamento de Aluguéis e Encargos Vencidos e Não Pagos proposta contra MÁRCIO SOARES PINTO, aduzindo ainda que, o locatário durante meses deixou de cumprir sua obrigação principal, e sem alternativa de receber os créditos locatícios amigavelmente, recorreu ao Judiciário para reaver o imóvel, que embasou seu pedido na forma exigida pela lei do Inquilinato, comprovou o crédito decorrente dos aluguéis e encargos devidos e não pagos, juntou o contrato locação e os recibos de aluguéis vencidos e não pagos, instrumento de mandato, bem como, recolheu as custas judiciais.

Apesar de devidamente citado o inquilino/devedor não esboçou nenhuma manifestação nos autos, configurando-se a revelia, certificada nos autos, aguardou a recorrente que a decisão viria com a decretação do despejo, entretanto, o Juízo de Piso, julgou improcedente a Ação de Despejo e via de consequência a desocupação do imóvel.

Analisando as razões do apelo juntamente com os documentos que instruem o pedido vestibular, percebe-se que estão de acordo com a Lei nº 8.245/91, que dispõe em seu art. 9º: que a locação poderá ser desfeita;

(...)

III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Com efeito, resta comprovado que o inquilino/devedor não adimpliu com os aluguéis, pois, se assim fosse, por ocasião de sua citação teria juntado aos autos os recibos como prova da quitação dos aluguéis questionados, ao contrário não o fez, tornando-se revel.

Portanto, se os recibos foram juntados pela própria autora, como poderia o Juízo de Piso não decretar o despejo, justificando que os meses devidos já estariam adimplindo pelo requerido/devedor.

É inquestionável, a inadimplência comprovada pela credora/locadora, que o inquilino revel não quitou os aluguéis e demais encargos cobrados, haja vista que, os recibos que demonstram o inadimplemento dos locativos devidos e não pagos pelo locatário, como dito acima estavam com locatária, que oportunizou juntá-los aos autos.

Assim, uma vez caracterizado o descumprimento contratual pelo réu devedor, que não se desincumbiu da prova do pagamento, forçoso se faz concluir pela procedência do pedido, decretando-se a rescisão do contrato e cobrança dos aluguéis, encargos e multa contratualmente estabelecida pelas partes.

Destarte, restando claramente comprovada na hipótese a inadimplência do locatário, a rescisão do contrato e a condenação do réu ao pagamento dos encargos locatícios são consequências deste fato.

Consubstanciado no art.23, I da Lei do Inquilinato, de que a principal obrigação do locatário é o pagamento dos encargos contratuais, na forma e prazo estipulados. A seu turno, o inciso III, do artigo 9º da Lei 8.245/1991, inclui a falta de pagamento como motivo para o desfazimento da locação.

Dessa forma, o inadimplemento contratual resta caracterizado, legitimando, pois, o desalijo, bem como a condenação do réu ao pagamento dos débitos locatícios vencidos e vincendos e demais encargos. Custas e os honorários do advogado do locador, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa.

Deste modo, ficou patente que o locatário infringiu a cláusula IV e seguintes do



contrato locatício.

Por tais fundamentos, a decisão proferida pelo Juízo de 1ª instância merece ser anulada, devendo os autos retornar ao Juízo de origem para cumprimento desta decisão.

Ante o exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO APELO DANDO-LHE PROVIMENTO**, anulando a decisão vergastada, para considerar procedente a ação com a decretação do despejo e demais cominações pertinentes.

É como voto

Belém (PA), 18 de abril de 2016.

Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho

Relatora