



ACÓRDÃO Nº.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
COMARCA DE BELÉM-PA
APELAÇÃO CÍVEL Nº. 20133014692-4
APELANTE: SANDRA SOUZA OLIVEIRA
APELADO: CLUBE DO REMO
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL C/C AÇÃO DE COBRANÇA E AÇÃO INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO JULGADA EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AGRAVO RETIDO. PEDIDO DE PERÍCIA TÉCNICA E/OU EXAME GRAFOTÉCNICO. PROVA DESNECESSÁRIA. RECURSO IMPROVIDO. ART. 420, INCISOS I E III DO CPC. MÉRITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

- Agravo retido interposto contra decisão que indeferiu o pedido de produção de prova pericial para averiguar o contrato de locação. A perícia deve ser indeferida caso desnecessária e/ou impraticável. Verificada a existência no processo de elementos que dão conta, de forma suficiente, da inexistência de quebra de cláusulas contratuais, a realização de prova pericial mostra-se totalmente dispensável. Inteligência do art. 420, inciso II e II, do CPC.

- Mérito. Ausência de causa de rescisão contratual, uma vez que o próprio contrato de locação não garantia nenhuma exclusividade, pois previa as locações já existentes.

- Danos materiais e morais, e lucros cessantes não comprovados pela autora, ante ausência de documento que demonstrasse que a autora fornecesse as refeições a título de compensação com os pagamentos de aluguéis.

- Sentença que julgou improcedente o pedido, mantida em todos os seus termos. Recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 11 de abril de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura e a Juíza Convocada Dra. Rosi Maria Gomes de Farias. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta SANDRA SOUZA OLIVEIRA nos autos da Ação de Rescisão de Contrato de Locação não residencial c/c Ação de Cobrança e Ação de Indenização por perdas e danos ajuizada em desfavor do CLUBE DO REMO, em face da r. sentença proferida às fls. 134/140, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível de Belém/PA., em que julgou improcedente o pedido constante da inicial.

Narrou a autora na prefacial, que em 2007 firmou contrato de locação não residencial com o réu, vindo, posteriormente constatar irregularidades que inviabilizavam a execução da atividade para qual foi firmado o contrato, mormente pela presença de outros estabelecimentos comerciais, da mesma natureza, sem contrato e sem pagamento de aluguel, nas dependências da sede do clube, o que afirma ser concorrência desleal. .

Alegou que comunicou ao presidente e diretores do clube a concorrência desleal e o reduzido número de clientes, porém a presidência e as diretorias permanecerem inertes diante dos fatos, o que entende concretizar a quebra do contrato, impondo-lhe danos de ordem material.

Aduziu que desde o início do contrato foi orientada e autorizada pela diretoria financeira do Clube a efetuar o pagamento dos salva-vidas, bombeiros militares, que trabalhavam nas piscinas do Clube, além de lhes fornecer alimentação, bem como a refeição diária dos porteiros e funcionários do Clube, com a promessa de que os valores lhe seriam restituídos, mediante desconto do valor dos aluguéis, sendo-lhe devido os valores enumerados na exordial.

Em seus pedidos pretende a rescisão do contrato de locação não residencial, por quebra de cláusula contratual, e condenação do requerido na ação de cobrança, condenação em lucro cessante e condenação por danos materiais e morais. Juntou documentos e pugnou pela procedência do pedido.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação às fls. 26/75, e Reconvencão às fls. 76/83, que foi contestada às fls. 85/92. Alegou, em síntese que a própria autora deu causa a rescisão do contrato de locação quando deixou de pagar os aluguéis de julho de 2007 a março de 2008; que a autora tinha conhecimento da existência de outros contratos, e que não tinha exclusividade no contrato de aluguel, e que também não era possível o clube assumir qualquer responsabilidade referente ao fornecimento de refeições aos seus funcionários e ainda aos bombeiros, para haver uma compensação do aluguéis, uma vez que tal autorização precisaria ser aprovada pelo Conselho Deliberativo do Clube do Remo.

Às fls. 101/102 foi concedida a tutela antecipada formulada pelo reconvinte, determinando a desocupação do imóvel locado pela autora.

Designada a audiência de instrução e julgamento às fls. 115/121, a autora apresentou agravo retido acerca da prova pericial do contrato de locação de fls. 50/52.

Sobreveio a r. sentença às fls. 208/212, cuja parte dispositiva respaldada no que preceitua o art. 269, I, do CPC, julgou improcedente o pedido



exordial, com a resolução de seu mérito e, na forma do art.267, IV do CPC, julgou extinta a Reconvenção interposta, sem a resolução de seu mérito. Deixou de condenar a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em razão desta ser beneficiária da gratuidade processual (fl. 23).

Irresignada a autora apelou às fls. 176/140, reiterando, preliminarmente, o agravo retido que interpôs em audiência de instrução e julgamento realizada em 27/08/2009 (fls. 115 a 121), contra decisão que não acatou o pedido de produção de provas relativas à realização de perícia nos documentos apresentados pela parte ré, mormente o contrato de locação de fls. 50/52, a fim de que fosse observada a sua veracidade.

No mérito, sustenta, em síntese, que houve quebra de cláusulas contratuais, as quais não foram analisadas pelo Juiz a quo, consubstanciadas nas provas dos autos, principalmente os recibos de pagamento dos serviços prestados, que englobam o valor de R\$10.386,00 (dez mil, trezentos e oitenta e seis reais), pelo que cabíveis as indenizações pleiteadas. Pugna, pelo provimento do apelo.

Às fls. 142/151, foram acostadas as contrarrazões ao recurso, pugnando pelo desprovimento do apelo e manutenção da sentença combatida.

Subiram os autos a esta Egrégia Corte. Regularmente distribuídos, vieram conclusos.

É o relatório, no essencial.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.



APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL C/C AÇÃO DE COBRANÇA E AÇÃO INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO JULGADA EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AGRAVO RETIDO. PEDIDO DE PERÍCIA TÉCNICA E/OU EXAME GRAFOTÉCNICO. PROVA DESNECESSÁRIA. RECURSO IMPROVIDO. ART. 420, INCISOS I E III DO CPC. MÉRITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

- Agravo retido interposto contra decisão que indeferiu o pedido de produção de prova pericial para averiguar o contrato de locação. A perícia deve ser indeferida caso desnecessária e/ou impraticável. Verificada a existência no processo de elementos que dão conta, de forma suficiente, da inexistência de quebra de cláusulas contratuais, a realização de prova pericial mostra-se totalmente dispensável. Inteligência do art. 420, inciso II e II, do CPC.

- Mérito. Ausência de causa de rescisão contratual, uma vez que o próprio contrato de locação não garantia nenhuma exclusividade, pois previa as locações já existentes.

- Danos materiais e morais, e lucros cessantes não comprovados pela autora, ante ausência de documento que demonstrasse que a autora fornecesse as refeições a título de compensação com os pagamentos de aluguéis.

- Sentença que julgou improcedente o pedido, mantida em todos os seus termos. Recurso desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Conforme relatado, a apelante pretende a reforma da sentença recorrida, para que seja reconhecida a rescisão do contrato de locação firmado com o apelado, e para tanto, alegou a quebra de cláusula contratual; o pagamento de R\$10.386,00 (dez mil trezentos e oitenta e seis reais), além de indenização pelos danos morais sofridos e lucros cessantes no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais).

Do agravo retido.

Inicialmente impõe-se analisar o agravo retido interposto da decisão de fls. 115/121, indeferindo o pedido de produção de prova pericial para averiguar o contrato de locação de fls. 50/52, juntado com a contestação do réu.

Sustenta, para tanto, a necessidade de realização da referida prova para comprovar a sua tese e, assim, que o réu descumpriu com as cláusulas contratuais, relativas à concorrência desleal.



Não merece provimento o recurso. Em melhor estudo dos autos, verifico que a prova pericial pouco ou nada provará com relação aos fatos, uma vez que no próprio contrato firmado entre as partes, já previa e noticiava a existência de outras locações com finalidade de vendas de produtos alimentícios.

Na hipótese, a decisão foi proferida sustentada na desnecessidade da perícia reclamada, diante de outras provas produzidas, que comprovam a existência de outros pontos de vendas de produtos alimentícios, e, assim, amparando o deferimento pelo disposto nos incisos II e III, do parágrafo único, do artigo 420, do Código de Processo Civil, que diz: Art. 420. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

Parágrafo único.

O juiz indeferirá a perícia quando:

I - a prova do fato não depender do conhecimento especial de técnico;

II – for desnecessária em vista de outras provas produzidas;

III – a verificação for impraticável (grifou-se).

Sobre o assunto, discorrem Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira:

A prova pericial é adequada quando a demonstração dos fatos implicar exames técnicos e científicos, que dependam de conhecimento que esteja fora do alcance do homem-comum, do homem-médio. É o que se extrai do art. 145, c/c art. 335, ambos do CPC.

A perícia é prova onerosa, complexa e demorada. Por isso só deve ser admitida quando imprescindível para a elucidação dos fatos. Toda vez que se puder verificar a verdade dos fatos de forma mais simples e menos custosa, a perícia deve ser dispensada.

É o que regulamenta o art. 420, parágrafo único, c/c o art. 427, CPC, ao prever que o juiz não deve admitir a perícia, mediante decisão devidamente fundamentada, quando for desnecessária ou impraticável (inviável).

[...]. Será impraticável a perícia quando não for viável (concretizável) em termos científicos, é o que se dá, por exemplo, quando a fonte de prova não mais existir—vestígios e sinais desapareceram – ou se revele física e juridicamente inacessível; quando a verificação probatória exigir recursos não disponíveis na ciência (inciso III do parágrafo único do art. 420) etc (Curso de Direito Processual Civil. v. II. 6ª ed. Salvador: Editora JusPodivm. pp. 244 e 245).

No caso, como não se constata cerceamento de defesa, na decisão agravada.

Nesse sentido, já decidiu a jurisprudência pátria:

DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - RESPONSABILIDADE CIVIL - ACIDENTE DE TRÂNSITO - TERCEIRO VEÍCULO QUE ABALROA CAMINHÃO EM MOVIMENTO LANÇANDO-O CONTRA O VEÍCULO DO AUTOR - TERCEIRO CAUSADOR DO ACIDENTE - DANOS MORAIS E MATERIAIS - POLITRAUMATISMO - SENTENÇA PROCEDENTE - 1. AGRAVO RETIDO – INDEFERIMENTO DE PERÍCIA – PROVA DESNECESSÁRIA E IMPRATICÁVEL [...].



1. É desnecessária prova pericial acerca de fatos que podem ser comprovados por outros meios.

[...]

(TJ SC, Apelação Cível n. 2008.017476-3, de Balneário Camboriú, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 20-9-2012,).

Em resumo, nega-se provimento ao agravo retido.

Mérito.

Tomadas as razões recursais declinadas, antecipo que o recurso não merece acolhimento.

Como é de sabença geral, o direito vive de provas e a prestação jurisdicional nelas se acomoda.

Dito isso, dos termos da decisão fustigada, verifica-se que o juiz de piso apenas decidiu conforme o que lhe foi apresentado, tendo, inclusive, chegado à conclusão declinada, que sem dúvida está dentro da diretriz traçada no artigo 130 do CPC, dizendo precisamente à fl. 33 que:

Analisando o pedido, observa-se que o contrato firmado entre as Partes garantiu à Locatária a não pactuação de outros contratos de locação no térreo do clube, onde desenvolveria a atividade fim do seu contrato, contudo, ressaltou as contratações já firmadas, senão vejamos o que diz o parágrafo segundo da cláusula sétima, que assim dispõe:

‘PARÁGRAFO SEGUNDO- O LOCADOR compromete-se a não celebrar outra locação no térreo de seu prédio sede, com exceção das já existentes, que venha a conflitar com o presente instrumento e prejudicar o bom funcionamento das atividades do LOCADOR.’

E concluiu seu raciocínio de forma clara e precisa fazendo a seguinte observação:

Dessa maneira, depreende-se que não fora garantida à Requerente Locatária nenhuma exclusividade, uma vez que o Locador já tivera pactuado, previamente, a locação de um espaço físico nas dependências do Clube Requerido, conforme contrato que se encontra juntado às fls.50/52 nos autos, além do que, a própria Autora mencionou em seu depoimento coletado às fls.115 nos autos que era sabedora da existência de um quiosque de vendas nas dependências do Clube Requerido, não se configurando, por via de consequência, a inadimplência contratual por parte do Locador, que viesse a motivar a rescisão contratual.

Portanto não se justifica o inconformismo vertido pela parte apelante no presente recurso, tenho que através de uma singela e atenta leitura dos termos do decisum ora combatido, é possível constatar que não existe a dúvida ora alegada.

De igual modo, a autora não trouxe nos autos nenhum documento que comprove que o Clube do Remo, através de sua Diretoria teria autorizado os pagamentos e as refeições sustentadas como devidas e que seriam objeto de compensação de aluguel. Por isso, o Magistrado de piso bem destacou no decisum apelado:

Relativamente à cobrança do valor de R\$10.386,00 (dez mil trezentos e oitenta e seis reais), que seria resultado das refeições fornecidas a



funcionários do Clube, notas de consumo de reuniões da diretoria e pagamento dos bombeiros militares que lá trabalhavam nos finais de semana e feriados, na função de salva vidas, não se desincumbiu a Autora de comprovar as efetivas afirmações, uma vez que nenhum documento juntou a fim de comprovar que assim procedeu em nome do Requerido, de modo que as notas e recibos juntados pela Autora carecem de autenticidade.

Da mesma forma incabível o pedido de lucros cessantes no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), visto que nenhuma comprovação efetiva do que a Autora teria deixado de lucrar foi juntada aos autos, sendo inconteste que era de sua incumbência o ônus probandi, na forma do art. 396 do CPC.

Neste exato sentido, tenho que neste momento, as alegações da apelante não têm o condão de infirmar a conclusão adotada na r. sentença, de que não restou comprovada a prática de qualquer ilicitude por parte do requerido, a teor do que dispõe o artigo 186 do CC, descabe responsabilizá-lo pelos danos pleiteados.

. Logo, o decisum deve ser mantido por seus próprios fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir, haja vista que, o relator pode ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Diga-se que o STJ entende válido este procedimento, ao reconhecer que: a viabilidade de órgão julgador adotar ou retificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação do decisum (REsp. 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha; REsp, 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, REsp. 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon e REsp. 265.534/DF, 4ª Turma Rel, Min. Fernando Gonçalves).

Por estas razões, sob qualquer ângulo que se observe a questão, tem-se por descabida a pretensão recursal. Adotando a fundamentação do decisum objurgado e integrando-o neste contexto como razão de decidir, voto pelo desprovimento do recurso de apelação.

Belém, 11 de abril de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR