



ACORDÃO Nº.: \_\_\_\_\_ . PUBLICADO EM: \_\_\_\_\_

PROCESSO N. 2013.3.000640-9.

SECRETARIA DA 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

COMARCA DE BELÉM.

APELAÇÃO CÍVEL.

APELANTE: HERALDO TAKAESHI FUJIHASHI

ADVOGADO: MARIA DO SOCORRO BORGES CELSO SÁ E OUTRA

APELADO: CELESTE DO NASCIMENTO GRELLO

ADVOGADO: ARMANDO GRELLO CABRAL

RELATORA: DESEMBARGADORA DIRACY NUNES ALVES.

## EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. DEFERIMENTO PARCIAL DA DEMANDA. DECRETAÇÃO DO DESPEJO DO APELANTE E PAGAMENTO DE ALUGUÉIS VENCIDOS E VINCENDOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DA APELADA POR NÃO SER ESTA PROPRIETÁRIA DO BEM. INSUBSISTENCIA. NATUREZA PESSOAL DA RELAÇÃO DE LOCAÇÃO. SUJEITO ATIVO QUE IDENTIFICA-SE COMO O LOCADOR. AÇÃO DE DESPEJO SE DISCUTE APENAS QUESTÕES RELATIVAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO ENTABULADO ENTRE AS PARTES, SENDO IRRELEVANTE SE PERQUIRIR ACERCA DE NEGÓCIO JURÍDICO DIVERSO. LICITUDE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PACTUADO ENTRE AS PARTES. APELANTE QUE NÃO SE INCUMBIU DO ÔNUS DE DEMONSTRAR QUE INEXISTEM DÉBIOS REFERENTES AOS ALUGUEIS EM ATRASO. CONTRATO ASSINADO PELO PROCURADOR DA APELADA. INEXISTENCIA DE VÍCIOS. VENDA REALIZADA A TERCEIROS. VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PREFERENCIA DO APELANTE. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 32 DA LEI DO INQUILINATO. VENDA DO BEM POR DECISÃO JUDICIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NO CASO CONCRETO. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1 - Restou firmado o entendimento de que descabe, para a propositura da ação de despejo a discussão acerca da propriedade do bem, exceto naquelas circunstâncias em que a própria lei exige tal comprovação, descritas no inciso IV do art. 9º, no inciso IV do art. 47 e no inciso II do art. 53, da Lei 8.245/91), inaplicáveis ao presente caso, razão pela qual, para a propositura de ação baseada em Contrato de Locação, basta a comprovar que a autora/apelada figura como Locadora no Contrato.

2 - Assim sendo, extrai-se dos autos, que a recorrida alugou o imóvel em 05 de março de 2009 ao recorrente, conforme demonstra o Contrato de Locação de fls. 23/28, motivo pelo qual rejeito a preliminar de ilegitimidade ad causam, face a insubsistência das razões invocadas.

3 - Sem adentrar na discussão acerca da propriedade do bem, pois conforme se viu, mostra-se irrelevante para a presente demanda, passo a verificar a licitude do contrato de locação acostado aos autos, bem assim, se houve ou não a inadimplência e se persiste o débito pleiteado, posto que são estas as matérias afetas a discussão.

4 - Ao apreciar os contratos de fls. 23/30, não vislumbro qualquer vício capaz de acarretar a nulidade do pacto, estando a relação locatícia ajustada em observância do disposto na Lei do Inquilinato, caracterizando desta forma, um negócio jurídico perfeito.

5 - Em relação ao débito, esclareço que em nenhum momento o apelante apresentou qualquer documento capaz de comprovar sua adimplência com os alugueis livremente pactuados no contrato, não se desincumbindo do ônus de descaracterizar o direito pleiteado pela autora, juntando para tanto, recibos de pagamento dos alugueis cobrados, inexistindo razões para desconstituir a cobrança dos alugueis em atraso.



Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os desembargadores que integram a 5ª Câmara Cível Isolada do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, por unanimidade, a turma conheceu do recurso e lhe negou provimento, nos termos do voto da relatora.

Plenário da 5ª Câmara Cível isolada, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, AOS 02 DE JUNHO DE DOIS MIL E DEZESSEIS (2016).

Desembargadora DIRACY NUNES ALVES  
Relatora

PROCESSO N. 2013.3.000640-9.  
SECRETARIA DA 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
COMARCA DE BELÉM.  
APELAÇÃO CÍVEL.  
APELANTE: HERALDO TAKAESHI FUJIHASHI  
ADVOGADO: MARIA DO SOCORRO BORGES CELSO SÁ E OUTRA  
APELADO: CELESTE DO NASCIMENTO GRELO  
ADVOGADO: ARMANDO GRELO CABRAL  
RELATORA: DESEMBARGADORA DIRACY NUNES ALVES.

RELATÓRIO.

Trata-se de recurso de APELAÇÃO (fls. 164/184) interposto por HERALDO TAKAESHI FUJIHASHI, contra sentença (fls. 158/159) proferida pelo MM.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Juízo da 1ª Vara Cível de Belém/Pa que, nos autos da AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS (Proc. nº.: 0033721-29.2012.814.0301), julgou parcialmente procedente a demanda proposta por CELESTE DO NASCIMENTO GRELLO, decretando o despejo do apelante e condenando-o, ainda, ao pagamento dos alugueis vencidos e vincendos, acrescidos de juros e demais encargos contratuais, bem assim, as custas e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Pleiteia o recorrente pela reforma da sentença ora impugnada alegando que a autora da ação não é a proprietária do imóvel objeto do litígio, assim como jamais intermediou a realização de qualquer contrato realizado, ressaltando que foi cerceado o seu direito de preferência na aquisição do bem.

Argumenta que ocorreu uma fraude nos contratos de locação e no contrato de compra e venda do imóvel realizada supostamente em 02/07/2012, uma vez que não foi assinado pela apelada e nem possui firma reconhecida, portanto, não se presta a legitimar a locação.

Ressalta que a apelada não possui interesse de agir, uma vez que não houve continuidade à locação firmada entre a apelada e o apelante, que exerce a posse manda e pacífica do bem, de modo que a recorrida/autora, não possui legitimidade ad causam.

Assevera que o inventário de Maria Anunciada Ramos Chaves (Proc. nº.: 0020694-94.2006.814.0303, correndo perante a 9ª Vara) está eivado de nulidades e os vícios minam a ação originária ora proposta, razão pela qual, deve ser julgada improcedente a inicial.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso, para que seja julgado totalmente improcedente o pedido da autora/apelada.

Às fls. 188/205 foram apresentadas contrarrazões pela recorrida, pleiteando pelo improvimento do apelo.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria do feito (fls. 206).

A secretaria com pedido de inclusão em pauta para julgamento.

Esclareça-se que o presente feito é julgado nesta oportunidade em razão do permissivo do art. 12, inciso VII, do NCPC já que se trata de processo de meta 02 do CNJ.

É o Relatório.

Belém/Pa, 02 de junho de 2016.

Desembargadora Diracy Nunes Alves  
Relatora



PROCESSO N. 2013.3.000640-9.  
SECRETARIA DA 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
COMARCA DE BELÉM.  
APELAÇÃO CÍVEL.  
APELANTE: HERALDO TAKAESHI FUJIHASHI  
ADVOGADO: MARIA DO SOCORRO BORGES CELSO SÁ E OUTRA  
APELADO: CELESTE DO NASCIMENTO GRELO  
ADVOGADO: ARMANDO GRELO CABRAL  
RELATORA: DESEMBARGADORA DIRACY NUNES ALVES.

VOTO.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Havendo preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pela parte apelante, passo a apreciá-la antes de adentrar no mérito da demanda.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DA APELADA.

Inicialmente, argumenta o recorrente que a apelada seria parte ilegítima para propor a ação originária, considerando que não é proprietária do imóvel objeto do litígio.

Em análise detida da argumentação da apelante, observa-se desde logo que sua insurgência preliminar não merece prosperar.

É que em sede de Ação de Despejo se discute apenas questões relativas ao Contrato de Locação entabulado entre as partes, sendo irrelevante se perquirir acerca de negócio jurídico diverso, uma vez que a relação locatícia possui natureza pessoal, razão pela qual, o sujeito ativo da ação de despejo é aquele identificado no contrato de locação, que pode ou não coincidir com a pessoa do proprietário do bem, nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. Inviável alterar a conclusão do aresto atacado quanto à legitimidade da locadora para propor a ação de despejo, pois demandaria o reexame do suporte fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial, conforme previsto na Súmula nº 7 desta Corte.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no AREsp 692.769/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 19/10/2015)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NATUREZA JURÍDICA. DIREITO PESSOAL. AÇÃO DE DESPEJO POR PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL E POR INADIMPLEMENTO DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. DOUTRINA.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de



despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. A Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) especifica as hipóteses nas quais é exigida a prova da propriedade para a propositura da ação de despejo. Nos demais casos, é desnecessária a condição de proprietário para o seu ajuizamento.

3. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1196824/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 26/02/2013)

Nessa esteira de raciocínio, restou firmado o entendimento de que descabe, para a propositura da ação de despejo a discussão acerca da propriedade do bem, exceto naquelas circunstâncias em que a própria lei exige tal comprovação, descritas no inciso IV do art. 9º, no inciso IV do art. 47 e no inciso II do art. 53, da Lei 8.245/91), inaplicáveis ao presente caso, razão pela qual, para a propositura de ação baseada em Contrato de Locação, basta a comprovar que a autora/apelada figura como Locadora no Contrato.

Assim sendo, extrai-se dos autos, que a recorrida alugou o imóvel em 05 de março de 2009 ao recorrente, conforme demonstra o Contrato de Locação de fls. 23/28, motivo pelo qual rejeito a preliminar de ilegitimidade ad causam, face a insubsistência das razões invocadas.

#### MÉRITO.

Insurge-se o recorrente contra a sentença proferida pelo juízo a quo que julgou parcialmente procedente a ação de despejo nos seguintes termos:

O réu usou várias páginas de sua contestação e juntou diversos documentos para mostrar que a autora não é a proprietária do imóvel e que estaria tentando apoderar-se dele de forma fraudulenta.

Isso é absolutamente irrelevante. O imóvel pode pertencer até ao Papa Bento XVI que tal circunstância não desobriga o contratante de cumprir o contrato de aluguel, pois a obrigação locatícia é de natureza pessoal.

Assim como ao locador não interessa de onde o inquilino tira o dinheiro para pagar o aluguel, ao inquilino também não interessa de que modo o locador está lhe assegurando a posse do imóvel. A relação entre eles, como dito, é de direito pessoal e deve ser cumprida nos exatos termos do contrato. A propósito, quem não tem legitimidade para propor a ação de despejo ou cobrar os alugueis é o proprietário, se não dispuser de um contrato de locação, já que o inquilino nada contratou com ele e não existe fonte para tal obrigação.

Os Tribunais estão entupidos com jurisprudência nesse sentido.

Consta dos autos, a folha 23 e seguintes, o contrato de locação assinado pelo réu, com firma reconhecida em cartório, obrigando-se a uma série de encargos entre eles o de pagar o aluguel mensal. Como não honrou o contrato, a consequência é o despejo.

A obrigação dos fiadores encerrou-se com o término do prazo contratual em 01 de março de 2012. A prorrogação por prazo indeterminado não alcança os fiadores sem sua anuência expressa.

Diante do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido e decreto o despejo de Heraldo Takeshi Fujirashi, condenando-o ao pagamento dos alugueis vencidos e vincendos, juros e demais encargos contratuais. Condeno-o ainda no pagamento das custas do processo e ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da causa.

Em relação a fiadora julgo improcedente o pedido e condeno a autora a pagar honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Concedo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária. Expeça-se mandado de notificação e despejo. Fixo a caução em R\$- 46.800,00, para o caso de execução provisória.



Sem adentrar na discussão acerca da propriedade do bem, pois conforme se viu, mostra-se irrelevante para a presente demanda, passo a verificar a licitude do contrato de locação acostado aos autos, bem assim, se houve ou não a inadimplência e se persiste o débito pleiteado, posto que são estas as matérias afetas a discussão.

Ao apreciar os contratos de fls. 23/30, não vislumbro qualquer vício capaz de acarretar a nulidade do pacto, estando a relação locatícia ajustada em observância do disposto na Lei do Inquilinato, caracterizando desta forma, um negócio jurídico perfeito.

Ressalte-se que não há que se falar em fraude decorrente da ausência de assinatura da apelada no contrato de locação, uma vez que a avença se deu por intermédio do patrono Armando Grello Cabral, sendo este a formalizar a assinatura ao final da avença, inexistindo dessa forma, qualquer irregularidade quanto a este ponto, havendo de se ressaltar que o contrato foi livremente assinado pelo apelante, com firma reconhecida em cartório, constatação que atrai a presunção de veracidade do acordo.

Em relação ao débito, esclareço que em nenhum momento o apelante apresentou qualquer documento capaz de comprovar sua inadimplência com os alugueis livremente pactuados no contrato, não se desincumbindo do ônus de descaracterizar o direito pleiteado pela autora, juntando para tanto, recibos de pagamento dos alugueis cobrados, inexistindo razões para desconstituir a cobrança dos alugueis em atraso.

Quanto a alegação de cerceamento ao direito de preferência na aquisição do bem, verifica-se que a argumentação também se mostra insubsistente, uma vez que, nos termos do art. 32 da Lei nº. 8.245/91, o direito de preferência não alcança os casos de venda por decisão judicial, conforme ocorreu no presente caso, nos termos do que atesta a Escritura Pública de Compra e Venda acostada às fls. 18/19, dando conta de que, de que a venda foi devidamente autorizada por Alvará Judicial, datado de 23/11/2006, assinado pelo Dr. Raimundo das Chagas Filho, Juiz de Direito, a época titular da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital, autorizando a transferência do bem do espólio de Maria Anunciada Ramos Chaves em favor da ora apelada.

Por fim, esclareço que o Código de Defesa do Consumidor revela-se inaplicável ao caso em tela, uma vez que a relação jurídica estabelecida entre as partes não se afigura como sendo de consumo, razão pela qual, não pode o apelante pretender ver revisto os valores pactuados a título de alugueis com base na legislação consumerista.

Acerca do tema, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 52 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se constata violação ao art. 535 do CPC quando a col. Corte de origem dirime, fundamentadamente, todas as questões que lhe foram submetidas. Havendo manifestação expressa acerca dos temas necessários à integral solução da lide, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte, fica afastada qualquer omissão, contradição ou obscuridade. 2. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica a relações locatícias, porquanto regidas pela Lei 8.245/91. Precedentes. 3. No caso, a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 253960 RS 2012/0236010-7, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 14/04/2015, T4



- QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/05/2015)

Por fim, quanto ao pedido de suspensão do feito em razão do ajuizamento de ação ordinária de anulação do espólio perante a 9ª Vara Cível de Belém (Processo nº.: 0020694-94.2006.814.0303), no qual o apelante objetivava obter a anulação da venda do bem objeto do litígio, realizado pelo espólio de Maria Anunciada Ramos Chaves em favor da apelada, compreendo que a matéria perdeu seu objeto, considerando que o recorrente desistiu do apelo interposto naqueles autos, nos termos da decisão exarada pelo então Desembargador Cláudio A. Montalvão das Neves que segue em anexo.

Ante ao exposto, se o apelante não trouxe aos autos nada de novo a fim de fragilizar a sentença proferida pelo juízo de origem, sua manutenção é medida que se impõe.

**DISPOSITIVO:**

Ante ao exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Belém/Pa, nos termos da fundamentação.

Belém/Pa, 02 de junho de 2016.

Desembargadora Diracy Nunes Alves  
Relatora