



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012525-39.2014.8.14.0040  
APELANTE: ANA LETÍCIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO  
ADVOGADO: ANA LETÍCIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO  
APELADO: ROGERIO VOLPINI  
ADVOGADO: CAMILA SILVA CAVALCANTE  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO:

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por ANA LETICIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO contra sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Parauapebas, que julgou procedente a Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis contra ela ajuizada por ROGERIO VOLPINI, condenando-a a pagar os aluguéis vencidos a partir do mês de fevereiro de 2013 até a efetiva desocupação do imóvel, com aplicação da multa convencional firmada pelas partes através do contrato de locação, bem como nas despesas de consumo e taxas, como energia, água e telefone, conforme previsto em contrato, até a efetiva desocupação do imóvel.

ROGERIO VOLPINI, representando ANTONIO HUGO SOUZA CAMPELO, ajuizou Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis em face de ANA LETICIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO, em razão do atraso nos últimos 22 (vinte e dois) meses de aluguéis devidos, desde 2013, em razão do contrato de locação que tem por objeto o imóvel localizado na Rua 06, nº 18-C, Cidade Nova, Parauapebas/PA.

Alegou: 1) que a ré locou o imóvel na data de 14/03/2011, nesse momento de maneira informal, para estabelecer seu escritório de advocacia; 2) em razão de não pagar corretamente o valor do aluguel, o locador pediu a desocupação do imóvel, ao que a ré se comprometeu a cumprir até 08/04/2012, mas não o fez, se comprometendo a ficar no imóvel por mais um ano e pagar os aluguéis atrasados; 3) em novo momento, por meio de contrato formal, iniciado em 08/03/2012 e com término previsto para 08/03/2013, com valor inicial do aluguel de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) e posteriormente ajustado para R\$ 815,00 (oitocentos e quinze reais), a ré deixou de pagar o aluguel a partir de janeiro de 2013.

Aduziu, ainda, que a ré se comprometeu a não danificar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu.

Juntou documentos, às fls. 17/24.

Recebida a ação, concedeu o Juízo a quo a liminar de despejo, desde que prestada caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, e determinou a citação da ré, para querendo, apresentar resposta, no prazo de 15 (quinze) dias, ou purgar a mora.

Em contestação, de fls. 29/31, a ré alegou: 1) que sempre pagou os aluguéis em



dia, mas que, por razões alheias à sua vontade, ficou impossibilitada de quitar a dívida; 2) que desocupou o imóvel desde 2013 e que solicitou a uma secretária sua que devolvesse as chaves, a qual não devolveu; 3) que concorda em entregar o imóvel imediatamente; 4) que a multa convencional no contrato para o caso de atraso no pagamento é de 2% e o autor estava cobrando 10%; 5) que realizou inúmeras benfeitorias no imóvel locado, requerendo a compensação delas com o débito; 6) que não se opõe ao pagamento, mas que não tem condições de quitar o valor total do débito.

Juntou documentos, às fls. 32/47.

Em réplica, às fls. 51/52, o autor, alegou: 1) que as alegações da autora estão desprovidas de qualquer prova de sua veracidade; 2) que a multa imposta foi correta, havendo equívoco apenas na nomenclatura; 3) que não autorizou nenhuma benfeitoria, razão pela qual não deve ressarcir nenhuma delas; 4) que a ré nunca pagou os aluguéis em dia.

Juntou documento de fl. 53.

Em sentença, de fls. 55/56, o juízo julgou procedente a ação, condenando-a a pagar os aluguéis vencidos a partir do mês de fevereiro de 2013 até a efetiva desocupação do imóvel, com aplicação da multa convencional firmada pelas partes através do contrato de locação, bem como nas despesas de consumo e taxas, como energia, água e telefone, conforme previsto em contrato, até a efetiva desocupação do imóvel.

A ré opôs embargos de declaração, às fls. 123/127, os quais foram rejeitados, em decisão de fls. 128/131.

Inconformada, a ré interpôs, às fls. 59/63, o presente recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença, sob as seguintes alegações: 1) preliminar de nulidade da sentença, em razão da ausência de audiência de conciliação; 2) que desocupou o imóvel desde outubro de 2013; 3) que tem direito à compensação pelas benfeitorias realizadas; 4) que não são devidas custas, já que desocupou o imóvel dentro do prazo fixado.

Recebimento da apelação em ambos os efeitos, à fl. 67.

Contrarrazões, às fls. 68/71.

Vieram-me os autos conclusos para voto.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, de agosto de 2016.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012525-39.2014.8.14.0040  
APELANTE: ANA LETÍCIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO  
ADVOGADO: ANA LETÍCIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO  
APELADO: ROGERIO VOLPINI  
ADVOGADO: CAMILA SILVA CAVALCANTE  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

---

VOTO

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Insurge-se a apelante, ANA LETICIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO, contra a sentença, alegando: 1) preliminar de nulidade da sentença, em razão da ausência de audiência de conciliação; 2) que desocupou o imóvel desde outubro de 2013 e que não pretende criar embaraços à devolução do imóvel; 3) que não tem condições de quitar o valor total do débito e que tem direito à compensação pelas benfeitorias realizadas; 4) que não são devidas custas, já que desocupou o imóvel



dentro do prazo fixado.

Não assiste razão à apelante. Senão vejamos:

#### 1) PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA

Alega a apelante que a sentença deve ser anulada, em razão da ausência de audiência de conciliação, em violação ao princípio constitucional da ampla defesa, representando cerceamento de defesa.

Estabelece o art. 59 da Lei nº 8.245/90:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Tendo em vista que a ação de despejo e cobrança de aluguéis está disciplinada por lei especial, a Lei nº 8.245/90, tem-se que deve, primeiramente, a ela se submeter, ainda que se submeta de forma suplementar às normas do Código de Processo Civil, e, nesse caso, tal lei estabelece a possibilidade de concessão de liminar de desocupação, independentemente de audiência da parte contrária, o que leva à conclusão da inexigibilidade de audiência de conciliação, razão pela qual rejeito esta alegação.

#### 2) MÉRITO

O juízo julgou procedente a ação, condenando a apelante a pagar os aluguéis vencidos a partir do mês de fevereiro de 2013 até a efetiva desocupação do imóvel, com aplicação da multa convencional firmada pelas partes através do contrato de locação, bem como nas despesas de consumo e taxas, como energia, água e telefone, conforme previsto em contrato, até a efetiva desocupação do imóvel.

Com relação aos aluguéis alega a apelante que desocupou o imóvel desde outubro de 2013 e que não pretende criar embaraços à devolução do imóvel.

Assim, entendo não haver razão para reforma da sentença quanto à questão dos aluguéis, já que, embora desocupado o imóvel em outubro de 2013, ele não foi devolvido ao apelado, o que justifica a condenação da apelante a pagá-los até a efetiva desocupação do imóvel, que se dá quando o apelado realmente tiver a posse do imóvel.

Com relação às benfeitorias, alega a apelante que tem direito à compensação pelas benfeitorias realizadas.

Estabelece o art. 35 da Lei nº 8.245/90:



Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Tem-se, portanto, que apenas as benfeitorias necessárias e úteis são indenizáveis pelo locador, desde que, no caso das úteis, sejam devidamente autorizadas por ele.

Entendo, assim, que não procede tal alegação, tendo em vista que não se tratar de benfeitorias necessárias e, em se tratando de úteis, não contarem com a autorização do locador, não havendo, portanto, o dever de indenizar.

Ante o exposto, conheço do recurso de apelação e nego-lhe provimento, nos termos da fundamentação exposta.

É o voto.

Belém, de agosto de 2016.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 2013.3.015.895-3  
APELANTE: ANA LETICIA NETTO MARCHESINI ARAÚJO  
ADVOGADO: MARCOS LUIZ ALVES DE MELLO  
APELADO: LORENZONI MOTOS LTDA  
ADVOGADO: PATRICIA NAZIRA ABUCATER WAL  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. REJEITADA. MÉRITO. ALUGUÉIS DEVIDOS ATÉ A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.



**BENFEITORIAS ÚTEIS. SEM AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR. NÃO INDENIZÁVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

I - Insurge-se a apelante contra a sentença, alegando: 1) preliminar de nulidade da sentença, em razão da ausência de audiência de conciliação; 2) que desocupou o imóvel desde outubro de 2013 e que não pretende criar embaraços à devolução do imóvel; 3) que não tem condições de quitar o valor total do débito e que tem direito à compensação pelas benfeitorias realizadas; 4) que não são devidas custas, já que desocupou o imóvel dentro do prazo fixado.

II - Alega a apelante que a sentença deve ser anulada, em razão da ausência de audiência de conciliação, em violação ao princípio constitucional da ampla defesa, representando cerceamento de defesa. Tendo em vista que a ação de despejo e cobrança de aluguéis está disciplinada por lei especial, a Lei nº 8.245/90, tem-se que deve, primeiramente, a ela se submeter, ainda que se submeta de forma suplementar às normas do Código de Processo Civil, e, nesse caso, tal lei estabelece a possibilidade de concessão de liminar de desocupação, independentemente de audiência da parte contrária, o que leva à conclusão da inexigibilidade de audiência de conciliação, razão pela qual rejeito esta alegação.

III - O juízo julgou procedente a ação, condenando a apelante a pagar os aluguéis vencidos a partir do mês de fevereiro de 2013 até a efetiva desocupação do imóvel, com aplicação da multa convencional firmada pelas partes através do contrato de locação, bem como nas despesas de consumo e taxas, como energia, água e telefone, conforme previsto em contrato, até a efetiva desocupação do imóvel. Com relação aos aluguéis alega a apelante que desocupou o imóvel desde outubro de 2013 e que não pretende criar embaraços à devolução do imóvel. Assim, entendo não haver razão para reforma da sentença quanto à questão dos aluguéis, já que, embora desocupado o imóvel em outubro de 2013, ele não foi devolvido ao apelado, o que justifica a condenação da apelante a pagá-los até a efetiva desocupação do imóvel, que se dá quando o apelado realmente tiver a posse do imóvel.

IV - Com relação às benfeitorias, alega a apelante que tem direito à compensação pelas benfeitorias realizadas. Tem-se, portanto, que apenas as benfeitorias necessárias e úteis são indenizáveis pelo locador, desde que, no caso das úteis, sejam devidamente autorizadas por ele. Entendo, assim, que não procede tal alegação, tendo em vista que não se tratar de benfeitorias necessárias e, em se tratando de úteis, não contarem com a autorização do locador, não havendo, portanto, o dever de indenizar.

V - Ante o exposto, conheço do recurso de apelação e nego-lhe provimento, nos termos da fundamentação exposta.

### ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso de apelação, negando-lhe provimento, nos termos do voto relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 1ª Sessão Extraordinária de 01 de setembro de 2016. Turma julgadora: Desembargadora Gleide Pereira de Moura, Desembargador Leonardo de Noronha Tavares e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Bezerra Júnior. Sessão presidida pelo Exmo. Sr. Desembargador Leonardo de Noronha Tavares.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**  
**BELÉM**  
**SECRETARIA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**ACÓRDÃO - DOC: 20160363444510 N° 164153**



00125253920148140040



20160363444510

---

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **AV. ALMIRANTE BARROSO , 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3303**