



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0003040-42.2009.814.0028
APELANTE: KAPRIM FOMENTO MERCANTIL LTDA
Advogado: Dr. Marcos Luiz Alves de Melo (OAB-PA Nº 8.965)
APELADO: LORENZONI MOTOS LTDA
Advogado: Dra. Patricia Nazira Abucater Wal (OAB-PA Nº 11.398)
RELATORA: DESª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA C/C REVISIONAL DE ALUGUEL E AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. AÇÕES CONEXAS. JULGAMENTO SIMULTANEO. DA AÇÃO RENOVATÓRIA C/C REVISIONAL DE ALUGUEL. ADEQUAÇÃO DO DISPOSITIVO DA SENTENÇA AOS LIMITES OBJETIVOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU DA ADSTRIÇÃO. DA AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ERRO IN JUDICANDO. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL APÓS CONTESTAÇÃO. RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. EXTINÇÃO DO FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. QUANTO AO PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS. DECAIMENTO DE PARTE MÍNIMA DO PLEITO EM RELAÇÃO A APELANTE. INEXISTENTE. VERIFICADA A SUCUMBENCIA RECÍPROCA. APLICAÇÃO DO ART. 21 DO CPC/73. ANULADA A CONDENAÇÃO EM MULTA DE 1% (UM POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA IMPOSTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO (ART. 93, IX, CF/88).

Apelação conhecida e parcialmente provida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e dar parcial provimento ao Recurso de Apelação interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária presidida pelo Excelentíssimo Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior.

Belém – PA, 5 de junho de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por KAPRIM FOMENTO MERCANTIL LTDA (fls. 135-146) em face da sentença de mérito (fls. 111-117) integralizada pela sentença em embargos de declaração (fls. 128-131) ambas proferidas pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Marabá, nos autos da Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) ajuizada por Lorenzoni Motos LTDA contra Kaprim Fomento Mercantil LTDA e nos autos da Ação de Despejo por falta de



pagamento c/c cobrança de aluguéis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028) ajuizada por Kaprim Fomento Mercantil LTDA contra Lorenzoni Motos LTDA, cujos dispositivos transcrevo:

Da sentença de mérito:

AÇÃO RENOVATORIA DE LOCAÇÃO C/C REVISIONAL DE ALUGUEL. Julgo parcialmente procedente a ação renovatória de locação c/c revisional de alugueis, nos seguintes termos: Condeno a parte autora a efetuar o pagamento dos alugueis, relativo aos meses de novembro de janeiro de 2010, ou seja, R\$ 8.000,00 (oito mil reais) correspondente aos dois meses e aluguel não pagos, com juros e correção monetária. Condeno ainda ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor atribuído à causa (fls. 40) dos autos da ação renovatória.

NA AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS.

Julgo extinto o processo sem resolução do mérito, por perda do objeto, considerando-se que o imóvel fora desocupado ainda no curso da ação, em como em relação aos alugueis não pagos, já discutidos na ação renovatória, termos do art. 18, 23, da Lei 8.245/91, artigos 103, 269, I, 333, I do Código de Processo Civil, estabelecendo o seguinte: Condeno a parte autora ao pagamento dos ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor atribuído à causa. Os valores devem ser corrigidos monetariamente a partir da data da sentença, segundo o índice INPC. Sobre o referido valor deverão também incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a sentença.

Da sentença em embargos de declaração:

ANTE O EXPOSTO, rejeito os embargos declaratórios e condeno a embargante a pagar ao embargado multa de 1% (um por cento) do valor corrigido da causa.

Primeiramente, cabe salientar que a Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) e a Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028) foram julgadas conjuntamente em razão da conexão existente entre elas pela sentença às fls. 111-117.

Inconformada, a empresa KAPRIM FOMENTO MERCANTIL LTDA interpôs recurso de apelação às fls. 135-146, em cujas razões assevera que o juízo a quo ao julgar a Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) extrapolou os limites objetivos da demanda, pois condenou a Lorenzoni Motos LTDA, então autora, ao pagamento dos aluguéis relativos aos meses de novembro/2009 e janeiro /2010, quando os pedidos formulados na demanda, após a desocupação espontânea do imóvel em janeiro/2010 comunicada ao juízo, se restringiram a extinção do feito sem resolução do mérito quanto ao pedido de renovação da locação, ante a perda do objeto e a falta de interesse de agir resultante da desocupação do imóvel, bem como a fixação do valor do aluguel em R\$4.000,00 (quatro mil reais).

Aduz, ainda, que, no que tange ao julgamento da Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028), houve erro in judicando, pois a desocupação voluntária do imóvel em janeiro/2010, após 5 (cinco) meses da apresentação de contestação pela empresa Lorenzoni Motos LTDA, não pode ser entendida como mera perda do objeto da causa, mas sim como reconhecimento da procedência do pedido, nos termos do art. 269, II, do CPC/73, devendo ser invertido o ônus da sucumbência.



E, ainda, relativamente ao pedido de cobrança dos alugueis, consigna que se sagrou parcialmente vencedora, pois a empresa Lorenzoni Motos LTDA, ré/ora apelada, adimpliu os atrasados durante o curso da ação, sendo compelida ao pagamento integral dos vincendos, restando pendentes somente os valores relativos aos meses de novembro/2009 e janeiro/2010, aos quais fora condenada a pagar na sentença. Saliente que decaiu somente de parte mínima do referido pedido, qual seja, o valor a ser fixado mensalmente aos alugueis que pretendia ser no patamar de R\$7.000,00 (sete mil reais) e o juízo sentenciante fixou-os em R\$4.000,00 (quatro mil reais).

Assim, defende que não deve ser condenado em honorários sucumbenciais, vez que logrou êxito em ambos os pedidos alinhados na ação de despejo c/c cobrança de alugueis, decaindo apenas em parte mínima referente ao valor do aluguel.

Em derradeiro, impugna acerca da aplicação da multa em embargos de declaração no montante de 1% (um por cento) sobre o valor corrigido da causa, pois sustenta que o juízo a quo não apresentou fundamentação, tampouco indicou quaisquer dos requisitos exigidos pela lei processual para a aplicação da multa, além de que não especificou o valor de qual causa incidiria o percentual, se o valor da causa da ação de despejo c/c cobrança de alugueis ou da ação renovatória de locação c/c revisional de aluguel.

Requer o provimento do recurso para reformar a sentença, a fim de: a) adequar o dispositivo da decisum ao resolver a Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) para tão somente extinguir o processo sem resolução do mérito quanto ao pedido de renovação da locação, fixar o valor do aluguel em R\$4.000,00 (quatro mil reais) e condenar a Lorenzoni Motos LTDA em honorários sucumbenciais; e b) quanto a Ação de Despejo c/c cobrança de alugueis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028), adequar o seu dispositivo a fundamentação para julgar extinto o processo com resolução de mérito em relação ao pedido de despejo ante o incontroverso reconhecimento da pedido pela ré; julgar parcialmente procedente o pedido de cobrança de alugueis, mantendo a condenação da apelada ao pagamento dos meses de novembro/2009 e janeiro/2010 e inverter o ônus da sucumbência. Por fim, pleiteia o reconhecimento da nulidade da sentença e/ou afastada a multa, com esteio no art. 93, IX, da Constituição Federal e art. 538, parágrafo único, do CPC/73.

O recurso foi recebido somente no seu efeito devolutivo à fl. 149.

Certidão à fl. 151 acerca da ausência de apresentação de contrarrazões.

Suspeição declarada das Desembargadoras Gleide Pereira de Moura à fl. 159 e Marneide Trindade Pereira Merabet, à fl. 162.

Os autos vieram redistribuídos a esta desembargadora (fl. 163).

Relatados.

VOTO

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e devidamente preparado, conforme comprovante à fl. 147. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade,



regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.

Historiam os autos que a empresa Lorenzoni Motos Ltda ajuizou Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) em face de Kaprim Fomento Mercantil Ltda, sob o argumento de que celebrou contrato de locação comercial com o antigo proprietário do imóvel, tendo sido o contrato aceito pelo requerido/apelante, que é atual proprietário do imóvel. Salientou que o referido contrato foi prorrogado pelo prazo de 02(dois) anos e, após, por prazo indeterminado. Narrou que o locador reajustou o valor do aluguel de R\$3.000,00 (três mil reais) para R\$7.000,00 (sete mil reais) em menos de um ano, razão pela qual a empresa locatária passou a depositar a quantia de R\$4.000,00 (quatro mil reais), o que gerou conflito entre as partes e impulsionou o ajuizamento da ação renovatória.

Constam, ainda, dos autos que a empresa Kaprim Fomento Mercantil Ltda moveu Ação de Despejo c/c cobrança de aluguéis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028) em face de Lorenzoni Motos Ltda, em razão do inadimplemento dos meses de fevereiro, março, abril e maio/2009, pelo que requereu o pagamento dos aluguéis, no montante de R\$ 35.700,00 (trinta e cinco mil e setecentos reais), considerando o valor de R\$ R\$7.000,00 (sete mil reais) mensal.

O Juízo de primeiro grau ao verificar a conexão entre as ações, julgou-as simultaneamente (fls. 111-117).

DA ADEQUAÇÃO DO DISPOSITIVO DA SENTENÇA AOS LIMITES OBJETIVOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA.

Neste ponto, a primeira irresignação da empresa apelante, Kaprim Fomento Mercantil Ltda, corresponde aos limites da decisão proferida na ação renovatória, uma vez que a sentença condenou a Lorenzoni Ltda ao pagamento dos alugueis vencidos, quando em verdade, o cerne da ação dizia respeito apenas à fixação do valor do aluguel, se era devido o valor de R\$4000,00 (quatro mil reais) ou R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

De fato, entendo que cabe razão ao apelante. É cediço que o juiz, ao decidir a causa, deve observar o princípio da congruência ou da adstrição, o qual provem do princípio do veto ao exercício espontâneo da jurisdição, e que prediz que o julgador deve se ater aos limites objetivos apresentados pela parte autora, conforme art. 492 do CPC.

Assim, embora a ação renovatória c/c revisional tenha sido decidida simultaneamente com a ação de despejo c/c cobrança de alugueis, não poderia o juízo a quo na parte dispositiva do julgamento da ação renovatória ter decidido pedido formulado no bojo da ação de despejo. Desta feita, faz-se mister a reforma da sentença para adequar o dispositivo da sentença referente a Ação Renovatória de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028) para tão somente extinguir o processo sem resolução do mérito quanto ao pedido de renovação da locação e fixar o valor do aluguel em R\$4.000,00 (quatro mil reais), mantendo a condenação da empresa Lorenzoni Motos LTDA em honorários sucumbenciais.



DA AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS - ERRO IN JUDICANDO - DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL APÓS CONTESTAÇÃO - RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO – EXTINÇÃO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.

O apelante irressigna-se, ainda, quanto à extinção da ação de despejo sem resolução do mérito pelo juízo a quo ante a perda do objeto por ausência do interesse de agir diante da desocupação pela empresa Lorenzoni Ltda do imóvel em litígio. No entender do apelante, neste quesito, a ação deve ser extinta com resolução do mérito, tendo em vista que a desocupação ocorreu, de forma voluntária, após a citação da empresa, o que configura reconhecimento da pretensão da parte autora.

Analisando os autos, constata-se que, no termo da audiência de conciliação realizada na ação de despejo em apenso (fls. 95-97), as partes informaram que o imóvel havia sido desocupado, em janeiro/2010, restando a ser dirimidas então a questão acerca do valor do aluguel a ser cobrado no período de fevereiro de 2009 a janeiro de 2010, o pagamento ou não dos alugueis dos meses de fevereiro/março/maio e outubro de 2009 e o ressarcimento dos valores pagos pelo locatário para a reforma do imóvel. Portanto, resta clarividente que, com a desocupação voluntária do imóvel durante o curso da ação, configura-se o reconhecimento da pretensão do autor.

Neste sentido o julgado:

EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - ENTREGA DO IMÓVEL LOCADO - EXTINÇÃO DO PROCESSO - PERDA DO OBJETO DO DESPEJO - ALEGADO RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO PELO AUTOR - PROSSEGUIMENTO QUANTO À PRETENSÃO CONDENATÓRIA. Em se tratando de ação de despejo por falta de pagamento a que se cumulou, conforme se depreende do pedido inicial, pleito de condenação de alugueis e encargos locatícios, a desocupação voluntária ou o abandono do imóvel pelo réu e locatário enseja apenas a perda de objeto do despejo, devendo ser apreciada a lide em relação àquela outra pretensão, a condenatória, como o exposto reconhecimento da procedência do pedido em virtude da entrega pelo locatário do bem locado. (TJMG. Relator: Duarte de Paula. Apelação nº 1.0518.07.123645-0/001. Julgado em 08/10/2008) – grifo nosso.

Assim, neste ponto recursal, merece reforma a sentença proferida na ação de despejo c/c cobrança de alugueis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028) para fazer constar em seu dispositivo a extinção do feito com resolução de mérito no tocante ao pedido de despejo do imóvel em questão com a devida condenação em honorários de sucumbência da empresa Lorenzoni Ltda, neste ponto.

DA AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS – PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS – DECAIMENTO DE PARTE MÍNIMA DO PLEITO – INEXISTENTE.

A apelante afirma que a recorrida teria pago, durante o curso da ação, os alugueis atrasados e os vincendos, restando tão somente os meses de novembro/2009 e janeiro/2010 pendentes que foram objeto de sua condenação na sentença, motivo pelo qual defende que se sagrou parcialmente vencedora, tendo decaído de parte mínima do pedido apenas quanto ao valor a ser fixado mensalmente a título de alugueis.

Ao ajuizar a ação de despejo c/c cobrança de alugueis, em 25/5/2009 (papeleta de redistribuição do processo em apenso), a empresa Kaprim



Fomento Mercantil Ltda pleiteou, na inicial, o pagamento dos meses de fevereiro, março, abril e maio de 2009, em atraso, e os vincendos (fl. 5 dos autos em apenso).

Por sua vez, a empresa Lorenzoni Motos Ltda apresentou às fls. 91-95, no bojo da ação renovatória, os comprovantes de pagamento dos alugueis, sendo que fevereiro/2009 e março/2009, foram quitados respectivamente, em 15/4/2009 e 16/4/2009 (fl. 91) e o mês de abril/2009 foi pago em 24/4/2009 (fl. 92), logo, verifica-se que os alugueis ditos como atrasados quando do ajuizamento da ação de despejo, em 25/5/2009, na verdade, já haviam sido pagos. Faltando, tão somente, o mês de maio/2009 que fora quitado em 8/6/2009 (fl. 93), portanto, com 6 (seis) dias de atraso da data do vencimento – todo o dia 2 de cada mês seguinte ao vencido, conforme cláusula 2ª do contrato de locação às fls. 22-23 do processo em apenso.

Quanto aos alugueis vincendos, isto é, após o ingresso da ação de despejo em 25/5/2009, houve também a comprovação de pagamento às fls. 94-95, restando os meses de novembro/2009 e janeiro/2010 (mês da desocupação voluntária do imóvel) em aberto, o que ensejou sua condenação na sentença.

Nesse passo, tenho que, no tocante ao pedido de cobrança de alugueis, a empresa apelante foi vencida na maior parte de seus pleitos, ou seja, quanto ao valor a ser estipulado, aos alugueis atrasados e grande parte dos vincendos, portanto, ao contrário do que suscita, a sentença deve ser mantida, conservando-se a condenação da empresa Kaprim Fomento Mercantil Ltda, ora apelante, em honorários sucumbenciais neste ponto.

Em derradeiro, quanto aos honorários sucumbenciais da Ação de Despejo c/c cobrança de alugueis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028), entendo que houve sucumbência recíproca prevista art. 21 do CPC/73, já que o pedido de despejo foi vencido pela empresa Kaprim Fomento Mercantil Ltda e o pleito da cobrança de alugueis foi vencido pela empresa Lorenzoni Motos Ltda.

DA CONDENAÇÃO EM MULTA DE 1% (UM POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA APLICADA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

Tem razão a apelante no que se refere ao pleito de afastamento da multa de 1% (um por cento) sobre o valor da causa aplicada quando da rejeição dos embargos de declaração, haja vista ser a sentença apelada desprovida de fundamentação quanto aos motivos que levaram o juízo a quo a entender que os embargos declaratórios opostos eram protelatórios, a fim de justificar a aplicação da referida multa, conforme exigia o parágrafo único do art. 538 do CPC/73:

Art. 538. Os embargos de declaração suspendem o prazo para a interposição de outros recursos. Parágrafo único. Quando forem manifestamente protelatórios, o tribunal, declarando expressamente que o são, condenará o recorrente a pagar ao recorrido multa, que não poderá exceder de 1% (um por cento) sobre o valor da causa. - grifo nosso.

Assim, hei por bem, anular a sentença integrativa (fls.128-131) especificamente quanto a imposição da multa por ausência de fundamentação, nos termos do art. 93, IX, da CF/88. Pelo exposto, conheço e dou parcial provimento ao presente recurso de apelação para reformar a sentença proferida nos autos da Ação Renovatória



de Locação c/c Revisional de Aluguel (Processo nº 0003040-42.2009.814.0028), a fim de adequá-la aos limites objetivos da demanda, extinguindo o processo sem resolução do mérito quanto ao pedido de renovação da locação e fixando o valor do aluguel em R\$4.000,00 (quatro mil reais), mantendo a condenação da empresa Lorenzoni Motos LTDA em honorários sucumbenciais; bem como reformar a sentença proferida na ação de despejo c/c cobrança de aluguéis (Processo nº 0003449-34.2009.814.0028) para fazer constar em seu dispositivo a extinção do feito com resolução de mérito no tocante ao pedido de despejo do imóvel em questão, conforme fundamentação acima delineada, e reconhecer a sucumbência recíproca aplicando-se o art. 21 do CPC/73. Por fim, anular a sentença integrativa (fls.128-131) especificamente quanto a imposição da multa por ausência de fundamentação, nos termos do art. 93, IX, da CF/88.

É como voto.

Belém – PA, 5 de junho de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora