



Número: **0005540-02.2013.8.14.0004**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **02/04/2019**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0005540-02.2013.8.14.0004**

Assuntos: **Despejo por Denúncia Vazia**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES (APELANTE)	ISAAC BRAGA DA SILVA (ADVOGADO)
JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A (APELADO)	MARCELO HIDEKI YONEDA (ADVOGADO) KATIUSCHIA BARROS MARTINS RODRIGUES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5516879	28/06/2021 15:28	Acórdão	Acórdão
5274906	28/06/2021 15:28	Relatório	Relatório
5274908	28/06/2021 15:28	Voto do Magistrado	Voto
5274909	28/06/2021 15:28	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0005540-02.2013.8.14.0004

APELANTE: ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES

APELADO: JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0005540-02.2013.8.14.0004

APELANTE: [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES](#)

APELADO: JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALUGUEL DECORRENTE DE RELAÇÃO DE TRABALHO. RESCISÃO CONTRATUAL DEVIDA. INADIMPLÊNCIA CESSADA NO DECORRER DO PROCESSO. REFORMA DA SENTENÇA NO QUE CONCERNE AO DEVER DE PAGAR ALUGUÉIS ATRASADOS.

1. Quanto à rescisão contratual, não há reparos a se fazer na sentença, pois configurada a condição para o término do contrato, seja pela inadimplência, que significa quebra de contrato; seja pela aposentadoria do requerido, o que rescinde o contrato de trabalho e, por consequência o de aluguel; seja pelo desvio de finalidade comprovado nos autos, qual seja,



- o uso comercial do imóvel;
2. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos enseja o desfazimento da locação, cabendo ação de despejo, a teor do art. 5º da Lei nº 8.245/91;
 3. Recurso conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0005540-02.2013.8.14.0004
APELANTE: [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES](#)
APELADO: JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES \(ID 1553528\)](#) contra sentença (ID 1553527) prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Distrital de Monte Dourado-Almeirim, nos presentes autos de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis ajuizada pela ora apelada, **JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A** em face da ora apelante e de GILBERTO SILVA DE MORAES, julgando parcialmente procedente o pedido inicial, declarando rescindido o contrato e condenando os requeridos ao pagamento de aluguéis referentes ao período de agosto de 2010 a dezembro de 2014; de janeiro a 02/03/2018, data da desocupação do imóvel, pelo valor de R\$14,16 (quatorze reais e dezesseis centavos) acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M e multa contratual de 2% a partir da citação.

Em suas razões recursais, a apelante alega que foram apresentados comprovantes de quitação, mês a mês, dos aluguéis que embasaram a rescisão contratual declarada pelo juízo, exclusivamente, por conta da suposta inadimplência, porém os recibos estavam ilegíveis devido ao decorrer do tempo. Sustenta que junta declaração de quitação exarada pela apelada em 23/02/2018, a qual supre os comprovantes de pagamento dos meses de agosto/2010 a dezembro/2014. Requer o conhecimento e provimento do recurso para julgar improcedente o pedido da autora e inverter o ônus sucumbencial. Junta documento (ID 1553528 - Pág. 8).



Contrarrazões, com pedido de desprovimento do recurso (ID 1553529).

Certificada a conversão dos autos físicos para virtuais (ID 1553530; 1553531).

Deferi o pedido de justiça gratuita e recebi o recurso apenas no efeito devolutivo (ID 1687650 - Pág. 1).

É o relatório.

VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise da matéria devolvida.

Ação ajuizada em 08/11/2013 alegando que firmou contrato de aluguel de imóvel com o requerido, Sr. Gilberto, em 23/07/1985, por força de contrato de trabalho mantido com a empresa, no valor de R\$14,06 (quatorze reais e dezesseis centavos), o qual não vinham sendo pagos desde agosto/2010, somando a quantia de R\$492,78 (quatrocentos e noventa e dois reais e setenta e oito centavos). Que, os requeridos teriam se divorciado em 09/08/2010 e o requerido se mudado para outro município, estando já aposentado e sem vínculo com a empresa. A requerida teria ficado morando no imóvel e, sem autorização da autora, sublocou o imóvel em duas frações destinadas a comércio, incorrendo em infração contratual grave. Requereu a rescisão contratual e a condenação das partes ao pagamento dos aluguéis.

Juntado Contrato de Locação (ID 1553510 - Pág. 13/15) cujo item 2 estabelece a locação se relacionava ao contrato de trabalho do requerido com a empresa e, no item 5, que o destino do bem era residencial sem possibilidade de cessão, transferência ou sublocação.

Concedida liminar e determinada a desocupação do imóvel (ID 1553512 - Pág. 1/3).

Contestação da requerida, ora apelante (ID 1553521 - Pág. 2/), alegando estar adimplente com os aluguéis e negando a sublocação do imóvel, porém concordando que utiliza o bem para fins comerciais. Junta declaração de quitação de aluguel exarado pela empresa referente ao ano de 2015, 2016 e 2017 (ID 1553521 - Pág. 10/14).

Cumprido o mandado de despejo em **02/03/2018** (ID 1553522 - Pág. 10).

Em contestação, o requerido admite que a ex-esposa teria deixado de pagar os aluguéis, mas que o débito já teria sido quitado. Junta declaração de quitação dos débitos vencidos até **10/02/2018** exarada em 20/02/2018 (ID 1553523 - Pág. 13).

Nesse contexto, considerando que a sentença recorrida, prolatada em 09/07/2018, condena os requeridos ao pagamento de aluguéis referentes ao período de **agosto de 2010 a dezembro de 2014; de janeiro a 02/03/2018**, data da desocupação do imóvel; bem como que, em data anterior, **20/02/2018**, a empresa declara a efetiva quitação dos débitos até a data de



10/02/2018, entendo que merece reforma a sentença, neste ponto, pois resta configurado o atraso de aluguel somente do período compreendido entre 10/02/2018 a 02/03/2018; devendo, portanto, serem excluídos da condenação os demais períodos.

Quanto à rescisão contratual, não há reparos a se fazer na sentença, pois configurada a condição para o término do contrato, seja pela inadimplência, que significa quebra de contrato; seja pela aposentadoria do requerido, o que rescinde o contrato de trabalho e, por consequência o de aluguel; seja pelo desvio de finalidade comprovado nos autos, qual seja, o uso comercial do imóvel.

Vejam os que dispõe a legislação pertinente, qual seja a Lei nº 8.245/91, verbis:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

(...)

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

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

(...)

Art. 23. O locatário é obrigado a: I - 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, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

Nesse sentido, decide esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS COM PEDIDO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE NULIDADE POR FALTA DE RELATÓRIO. REJEITADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE ERROR IN JUDICANDO. AUSÊNCIA DE PROVA DA DENÚNCIA DO CONTRATO. ALUGUEIS DEVIDOS E NÃO PAGOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. DESPEJO CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(4058083, 4058083, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-16, Publicado em 2020-11-25)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS E CONCESSÃO INAUDITA ALTERA PARS DE DESOcupação DO IMÓVEL. MANDADO DE DESPEJO. PEDIDO DE SUSPENSÃO. INDEFERIMENTO. ÔNUS SUCUMBENCIAL. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. CONCESSÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. No caso, observa-se que o Magistrado a quo, após decretar o despejo, determinou a expedição de novo mandado de desocupação do imóvel já concedendo ao apelante o prazo de 15 (quinze) dias para seu cumprimento voluntário. Sentença mantida no ponto.

2. A gratuidade de justiça deve ser concedida à parte que não dispõe de recursos para pagar com as despesas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.

3. A teor do que dispõe a Súmula 06 deste E. Tribunal, a presunção de hipossuficiência econômica é relativa, contudo, somente pode ser indeferida de ofício pelo magistrado quando houver prova nos autos em sentido contrário, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. Recurso conhecido e provido parcialmente à unanimidade.



(3211900, 3211900, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-06-09, Publicado em 2020-06-17)

Nesse contexto, cabe reforma a sentença recorrida, tão somente para excluir o dever de pagamento de aluguéis dos períodos anteriores a 10/02/2018, porquanto o adimplemento ter sido aceito e declarado pela empresa autora/apelada, conforme comprovado nos autos.

Ante o exposto, **conheço e dou parcial provimento** ao recurso de apelação, tão somente para excluir o dever de pagamento de aluguéis dos períodos anteriores a 10/02/2018, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação.

É como voto.

Belém, 01 de junho de 2021.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora

Belém, 28/06/2021



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0005540-02.2013.8.14.0004
APELANTE: [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES](#)
APELADO: JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES \(ID 1553528\)](#) contra sentença (ID 1553527) prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Distrital de Monte Dourado-Almeirim, nos presentes autos de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis ajuizada pela ora apelada, **JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A** em face da ora apelante e de GILBERTO SILVA DE MORAES, julgando parcialmente procedente o pedido inicial, declarando rescindido o contrato e condenando os requeridos ao pagamento de aluguéis referentes ao período de agosto de 2010 a dezembro de 2014; de janeiro a 02/03/2018, data da desocupação do imóvel, pelo valor de R\$14,16 (quatorze reais e dezesseis centavos) acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M e multa contratual de 2% a partir da citação.

Em suas razões recursais, a apelante alega que foram apresentados comprovantes de quitação, mês a mês, dos aluguéis que embasaram a rescisão contratual declarada pelo juízo, exclusivamente, por conta da suposta inadimplência, porém os recibos estavam ilegíveis devido ao decorrer do tempo. Sustenta que junta declaração de quitação exarada pela apelada em 23/02/2018, a qual supre os comprovantes de pagamento dos meses de agosto/2010 a dezembro/2014. Requer o conhecimento e provimento do recurso para julgar improcedente o pedido da autora e inverter o ônus sucumbencial. Junta documento (ID 1553528 - Pág. 8).

Contrarrazões, com pedido de desprovimento do recurso (ID 1553529).

Certificada a conversão dos autos físicos para virtuais (ID 1553530; 1553531).

Deferi o pedido de justiça gratuita e recebi o recurso apenas no efeito devolutivo (ID 1687650 - Pág. 1).

É o relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise da matéria devolvida.

Ação ajuizada em 08/11/2013 alegando que firmou contrato de aluguel de imóvel com o requerido, Sr. Gilberto, em 23/07/1985, por força de contrato de trabalho mantido com a empresa, no valor de R\$14,06 (quatorze reais e dezesseis centavos), o qual não vinham sendo pagos desde agosto/2010, somando a quantia de R\$492,78 (quatrocentos e noventa e dois reais e setenta e oito centavos). Que, os requeridos teriam se divorciado em 09/08/2010 e o requerido se mudou para outro município, estando já aposentado e sem vínculo com a empresa. A requerida teria ficado morando no imóvel e, sem autorização da autora, sublocou o imóvel em duas frações destinadas a comércio, incorrendo em infração contratual grave. Requereu a rescisão contratual e a condenação das partes ao pagamento dos aluguéis.

Juntado Contrato de Locação (ID 1553510 - Pág. 13/15) cujo item 2 estabelece a locação se relacionava ao contrato de trabalho do requerido com a empresa e, no item 5, que o destino do bem era residencial sem possibilidade de cessão, transferência ou sublocação.

Concedida liminar e determinada a desocupação do imóvel (ID 1553512 - Pág. 1/3).

Contestação da requerida, ora apelante (ID 1553521 - Pág. 2/), alegando estar adimplente com os aluguéis e negando a sublocação do imóvel, porém concordando que utiliza o bem para fins comerciais. Junta declaração de quitação de aluguel exarado pela empresa referente ao ano de 2015, 2016 e 2017 (ID 1553521 - Pág. 10/14).

Cumprido o mandado de despejo em **02/03/2018** (ID 1553522 - Pág. 10).

Em contestação, o requerido admite que a ex-esposa teria deixado de pagar os aluguéis, mas que o débito já teria sido quitado. Junta declaração de quitação dos débitos vencidos até **10/02/2018** exarada em 20/02/2018 (ID 1553523 - Pág. 13).

Nesse contexto, considerando que a sentença recorrida, prolatada em 09/07/2018, condena os requeridos ao pagamento de aluguéis referentes ao período de **agosto de 2010 a dezembro de 2014; de janeiro a 02/03/2018**, data da desocupação do imóvel; bem como que, em data anterior, **20/02/2018**, a empresa declara a efetiva quitação dos débitos até a data de **10/02/2018**, entendo que merece reforma a sentença, neste ponto, pois resta configurado o atraso de aluguel somente do período compreendido entre 10/02/2018 a 02/03/2018; devendo, portanto, serem excluídos da condenação os demais períodos.

Quanto à rescisão contratual, não há reparos a se fazer na sentença, pois configurada a condição para o término do contrato, seja pela inadimplência, que significa quebra de contrato; seja pela aposentadoria do requerido, o que rescinde o contrato de trabalho e, por consequência o de aluguel; seja pelo desvio de finalidade comprovado nos autos, qual seja, o uso comercial do imóvel.

Vejamos o que dispõe a legislação pertinente, qual seja a Lei nº 8.245/91, verbis:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

(...)



Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

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

(...)

Art. 23. O locatário é obrigado a: I - 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, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

Nesse sentido, decide esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS COM PEDIDO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE NULIDADE POR FALTA DE RELATÓRIO. REJEITADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE ERROR IN JUDICANDO. AUSÊNCIA DE PROVA DA DENÚNCIA DO CONTRATO. ALUGUEIS DEVIDOS E NÃO PAGOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. DESPEJO CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(4058083, 4058083, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-16, Publicado em 2020-11-25)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS E CONCESSÃO INAUDITA ALTERA PARS DE DESCOUPAÇÃO DO IMÓVEL. MANDADO DE DESPEJO. PEDIDO DE SUSPENSÃO. INDEFERIMENTO. ÔNUS SUCUMBENCIAL. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. CONCESSÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. No caso, observa-se que o Magistrado a quo, após decretar o despejo, determinou a expedição de novo mandado de desocupação do imóvel já concedendo ao apelante o prazo de 15 (quinze) dias para seu cumprimento voluntário. Sentença mantida no ponto.

2. A gratuidade de justiça deve ser concedida à parte que não dispõe de recursos para pagar com as despesas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.

3. A teor do que dispõe a Súmula 06 deste E. Tribunal, a presunção de hipossuficiência econômica é relativa, contudo, somente pode ser indeferida de ofício pelo magistrado quando houver prova nos autos em sentido contrário, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. Recurso conhecido e provido parcialmente à unanimidade.

(3211900, 3211900, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-06-09, Publicado em 2020-06-17)

Nesse contexto, cabe reforma a sentença recorrida, tão somente para excluir o dever de pagamento de aluguéis dos períodos anteriores a 10/02/2018, porquanto o adimplemento ter sido aceito e declarado pela empresa autora/apelada, conforme comprovado nos autos.

Ante o exposto, **conheço e dou parcial provimento** ao recurso de apelação, tão somente para excluir o dever de pagamento de aluguéis dos períodos anteriores a 10/02/2018, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação.

É como voto.

Belém, 01 de junho de 2021.



MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 28/06/2021 15:28:10

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21062815281097600000005114436>

Número do documento: 21062815281097600000005114436

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0005540-02.2013.8.14.0004

APELANTE: [ROSANGELA DA SILVA FEIO DE MORAES](#)

APELADO: JARI CELULOSE PAPEL E EMBALAGENS S/A

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALUGUEL DECORRENTE DE RELAÇÃO DE TRABALHO. RESCISÃO CONTRATUAL DEVIDA. INADIMPLÊNCIA CESSADA NO DECORRER DO PROCESSO. REFORMA DA SENTENÇA NO QUE CONCERNE AO DEVER DE PAGAR ALUGUÉIS ATRASADOS.

1. Quanto à rescisão contratual, não há reparos a se fazer na sentença, pois configurada a condição para o término do contrato, seja pela inadimplência, que significa quebra de contrato; seja pela aposentadoria do requerido, o que rescinde o contrato de trabalho e, por consequência o de aluguel; seja pelo desvio de finalidade comprovado nos autos, qual seja, o uso comercial do imóvel;
2. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos enseja o desfazimento da locação, cabendo ação de despejo, a teor do art. 5º da Lei nº 8.245/91;
3. Recurso conhecido e parcialmente provido.

