



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Patriota Malta

6ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0313692-9 /
COMARCA: RECIFE - 13ª VARA CÍVEL
APELANTE: MAURO OLIVEIRA
APELADO: WILLIAM STEGMANN e outros
RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROVANTES DE DEPÓSITO CONSIGNADO RELATIVOS AOS MESES DE SETEMBRO E OUTUBRO DE 2011. AUSÊNTES. INADIMPLÊNCIA. FATOS IMPEDITIVOS DO DIREITO DO APELANTE. EXEGESE DO ART. 333, II, DO CPC. DEMONSTRAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA RELATIVA QUANTO AO IPTU 2011. RESSARCIMENTO DO VALOR DO TRIBUTO PAGO PELO APELANTE NO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DO APELADO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. DESCUMPRIMENTO. DESPEJO E MULTA CONTRATUAL QUE SE IMPÕEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. /

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0313692-9**, em que figuram como apelante **MAURO OLIVEIRA** e como apelados **WILLIAM STEGMANN e outros**, os Senhores Desembargadores componentes da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, acordam o seguinte: "**Por unanimidade, deu-se provimento parcial à apelação, nos termos do voto da turma**". Tudo de acordo com o relatório, os votos, e o termo de julgamento, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.

Recife, *26* de *setembro* de 2013.

José Carlos Patriota Malta
Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



99

**ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DO DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA**

SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0313692-9

COMARCA: 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - PE

APELANTE: MAURO OLIVEIRA

ADVOGADO: MARCO AURÉLIO GOMES DA SILVA - OAB/PE 003374

APELADOS: WILLIAM STEGMANN e outros

ADVOGADO: EVERALDO LUCENA BARBOSA DA SILVA - OAB/PE 006621

RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de Apelação interposto por **MAURO OLIVEIRA**, já qualificado, em face da sentença de fls. 63/66, proferida pelo MM Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Ação de Cobrança.

A sentença vergastada julgou improcedente o pedido deduzido na exordial, condenando o APELANTE, ora autor, ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais.

Aduz o APELANTE, nas suas razões, em síntese, que os APELADOS estão inadimplentes quanto aos aluguéis referentes aos meses de setembro e outubro do ano de 2011, bem como não efetuaram o pagamento do IPTU do mesmo ano, incorrendo, ademais, na multa prevista no contrato de aluguel celebrado.

Contrarrazões às fls. 90/91, pelo improvimento do recurso.

É o que se impõe relatar.

Sem revisor, conforme dita o Art. 76, parágrafo único, do RITJPE.

Recife, 27 de agosto de 2013.

Des. José Carlos Patriota Malta

Relator



**ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DO DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA**

SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0313692-9

COMARCA: 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - PE

APELANTE: MAURO OLIVEIRA

ADVOGADO: MARCO AURÉLIO GOMES DA SILVA - OAB/PE 003374

APELADOS: WILLIAM STEGMANN e outros

ADVOGADO: EVERALDO LUCENA BARBOSA DA SILVA - OAB/PE 006621

RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

VOTO RELATOR

Pretende o APELANTE receber os valores correspondentes aos aluguéis dos meses de setembro e outubro de 2011.

O juízo *a quo*, porém, entendeu que restou demonstrado nos autos o pagamento dos meses em comento, ante as consignações extrajudiciais comprovadas nos autos, configurando-se, assim, a boa-fé dos APELADOS.

Todavia, compulsando os autos, não vislumbro comprovantes de depósitos na conta consignada referentes aos meses de setembro e outubro do ano de 2011, mas, tão somente, dos meses a partir de novembro de 2011 (fls. 81).

Destaque-se que o período do extrato da conta consignada em comento é desde 01/10/2011 até 14/02/2013, sendo o primeiro depósito realizado em 04/11/2011.

Assim, em momento algum, os APELADOS demonstraram haver realizado o pagamento exigido, contudo permaneceram adimplentes quanto aos meses subsequentes.

Pois bem.

Incumbe aos APELADOS o ônus de comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do APELANTE, conforme dita o art. 333, II, do Código de Processo Civil, o que, por fim, na verdade, não restou demonstrado.

Frise-se, ademais, que conforme o contrato de aluguel, acostado às fls. 05/09, ficam a cargo exclusivo do locatário, ora APELADO, o pagamento das despesas e taxas incidentes, bem como tributos (Cláusulas 5 e 6).

Todavia, a dívida de IPTU de 2011, como destacou o juízo de piso, não restou comprovada pelo APELANTE, através de certidão ou documento da Prefeitura de Camaragibe que inequivocamente demonstre a completa inadimplência dos APELADOS quanto ao tributo.



**ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GABINETE DO DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA**

O APELANTE, contudo, comprovou ter efetuado o pagamento de parcela com vencimento em 30/09/2014 (fls. 54), pelo qual deve ser ressarcido pelos APELADOS.

Tendo em vista, por fim, o descumprimento das cláusulas contratuais do contrato de aluguel supra mencionado, competente se faz o pagamento da multa prevista na Cláusula 14, qual seja o montante correspondente a três aluguéis atuais a data de sua cobrança.

Diante, então, da ausência de comprovação da adimplência dos APELADOS, o pleito autoral deve ser provido.

Ante o exposto, **VOTO PELO PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO** para modificar a sentença, julgando, assim, procedente o pedido de Rescisão do contrato de Locação, decretando, desde já, o competente despejo, no prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária.

Condeno também os APELADOS ao adimplemento dos aluguéis referentes aos meses de setembro e outubro de 2011, o pagamento da multa pelo descumprimento contratual e o ressarcimento do valor despendido para pagamento do IPTU, invertendo-se, inclusive, o ônus da sucumbência.

É como voto. - Recife, 24/09/2013.