



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

147  
94  
C

Quarta Câmara Cível

**Apelação Cível nº 0160561-8 – 32ª Vara Cível da Capital**

**Apelante: Aliete de Lira Brito**

**Apelado: João José Bandeira**

**Relator: Des. Francisco Manoel Tenório dos Santos**

R  
5499

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL. APELAÇÃO CÍVEL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. CONCESSÃO. PRELIMINARES DE INTEMPESTIVIDADE E DESERÇÃO. REJEIÇÃO. AÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. NÃO COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. ART. 333, II, DO CPC. CLÁUSULA EXPRESSA DE RENÚNCIA QUANTO AO DIREITO DE INDENIZAÇÃO E RETENÇÃO DAS BENFEITORIAS. SÚMULA 335/STJ. IMPROCEDÊNCIA.

1. O réu pleiteia a compensação de valores que teriam sido pagos, mas não foi capaz de provar tais pagamentos. Existindo prova da locação contratada e não tendo a Apelante demonstrado a ocorrência de fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do autor, art. 333, II, CPC, não comprovando que efetuou o pagamento do aluguel e dos encargos locais, correta é a sentença que julgou procedente a demanda; 2. Não é possível a compensação dos valores já pagos, referente à obrigação acessória (IPTU), pois sem lastro nas provas carreadas aos autos; 3. Tendo a decisão de primeiro grau considerado



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

147  
95

estar a taxa de condomínio incluída no valor do aluguel, em respeito ao princípio do *non reformatio in pejus*, é defeso alterar tal matéria de ofício, vez que a apelação foi interposta somente pela locatária, que não requer a sua modificação. 4. Benfeitorias realizadas sem prévia autorização do locador em contrato que possui cláusula expressa de renúncia quanto ao direito de indenização e retenção de benfeitorias, Súmula 335 do STJ; 5. Recurso parcialmente provido, por unanimidade, apenas para conceder o benefício da justiça gratuita, mantendo, no mais, a sentença recorrida em todos os seus termos.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 160.561-8, em que é Apelante **Allete de Lira Brito**, e, Apelado, **João José Bandeira**, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a 4ª Câmara Cível em, por unanimidade, **REJEITAR** as preliminares de intempestividade e deserção, no mérito, **DAR PROVIMENTO PARCIAL** ao apelo **apenas para conceder o benefício da justiça gratuita**, mantendo, no mais, a sentença recorrida em todos os seus termos, tudo de conformidade com o voto, as notas taquigráficas e demais peças processuais que passam a integrar este julgado.

Recife, 27/11/2009.

**Des. Tenório dos Santos**  
**Relator**



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

4ª Câmara Cível

Apelação Cível nº 0160561-8 - 32ª Vara Cível da Capital

Apelante: Aliete de Lira Brito

Apelado: João José Bandeira

Relator: Des. Francisco Manoel Tenório dos Santos

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Aliete de Lira Brito em virtude da r. sentença, fls. 40/41, que, nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios ajuizada por João José Bandeira, considerando a desocupação do imóvel, julgou procedente o pedido subsequente de cobrança formulado na inicial.

Em suas razões recursais, fls. 61/68, a Apelante requer preliminarmente, a concessão da justiça gratuita e do prazo em dobro, vez que assistido pela defensoria pública, e pugna pela reforma do decisor.

Alega que, após a sentença, realizou parcelamento de dívida do IPTU com a Prefeitura do Recife, no tocante aos impostos e taxas prediais do imóvel locado, requerendo seu reconhecimento. Ante as benfeitorias realizadas no imóvel, algumas essenciais a própria manutenção do mesmo, despesas não ressarcidas pelo Apelado, requer o abatimento destas no valor dos aluguéis atrasados.

Com relação às taxas condominiais, regidas pela cláusula 5.01 do contrato de locação, tais valores estariam inclusos no valor do aluguel, devendo, portanto, serem excluídos da condenação.



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

Prossegue aduzindo que, durante o contrato, os pagamentos dos aluguéis foram realizados diretamente ao locador, sem a emissão de recibos, na forma de confiança até então existente entre os litigantes, somente se encontrando em atraso no pagamento dos aluguéis a partir de outubro de 2006.

Afirma, por fim, que o valor atribuído como aluguéis atrasados encontra-se elaborado em excesso, pois a quantia cobrada está em desacordo com o montante convencionado entre as partes.

Sem preparo, por litigar sob o pálio da Assistência Judiciária Gratuita, o apelo foi recebido em ambos os efeitos (fl. 71).

Contra-razões às fls. 72/77, alegando preliminares de intempestividade e deserção do recurso, e requerendo a manutenção da sentença vergastada em todos seus termos.

É o relatório, no essencial.

Inclua-se em pauta.

Recife, 21/10/09.

**Des. Tenório dos Santos**

**Relator**



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

151  
96  
E

**4ª Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0160561-8 - 32ª Vara Cível da Capital**

**Apelante: Allete de Lira Brito**

**Apelado: João José Bandeira**

**Relator: Des. Francisco Manoel Tenório dos Santos**

---

**VOTO**

Inicialmente, defiro a assistência judiciária gratuita postulada nas razões de recurso.

Com efeito, a assistência judiciária gratuita é uma garantia constitucional assegurada a toda e qualquer pessoa visando garantir o mais amplo acesso ao judiciário. Conforme artigo 4º da Lei nº 1.060/50, basta a mera afirmação da parte no sentido de não possuir condições de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo de seu próprio sustento ou de sua família, para que seja concedido esse benefício.

**PRELIMINARES: DA INTEMPESTIVIDADE E DA DESERÇÃO**

A Apelada nas contra-razões argüiu preliminarmente a intempestividade e deserção do recurso, em virtude do decurso do prazo e da falta do preparo.

Acerca da suposta intempestividade do recurso, observo estar a Apelante assistida pela defensora pública, gozando,



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. Tenório dos Santos**

Apelação Cível nº. 0160561-8

portanto, da contagem, em dobro, dos prazos processuais. Inteligência dos artigos 5º, § 5º da Lei 1.060/50 e 128, I, da LC nº 80/94.

Cumpre ressaltar que os embargos de declaração, conforme previstos no art. 538 do CPC, têm como consequência o fato de interromperem o prazo para a interposição de qualquer recurso, por qualquer das partes. No momento em que são interpostos produz-se o efeito interruptivo. Esta interrupção perdura até a data da publicação da sentença que julgar os embargos. A partir desta data, caso não haja interposição de novos embargos de declaração, tem-se o recomeço, por inteiro, do prazo de interposição dos outros recursos porventura cabíveis.

Observo que foram interpostos Embargos de Declaração pelo Apelado, em 11.06.2007, sendo a decisão destes somente publicada no Diário Oficial em 11.07.2007 (vide certidão de fl. 156-v), de modo que, tendo a Apelante adentrado com o presente recurso em 08.08.2007, assim o fez dentro do prazo em dobro que dispunha, posto que este só começou a correr após a publicação dos Declaratórios. Destarte, tempestivo a presente Apelação.

Ante a assistência judiciária gratuita deferida, resta prejudicada a preliminar de deserção.

Isto posto, rejeito as preliminares suscitadas.



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

**VOTO DE MÉRITO**

Cinge-se a controvérsia sobre o pagamento dos aluguéis do imóvel objeto do contrato de locação firmado entre as partes.

A pretensão inaugural somente poderá ser rechaçada mediante comprovação inequívoca da quitação dos aluguéis, que se faz com a apresentação dos respectivos recibos. Cumpria à locatária, ora Apelante, mediante elementos de prova convincentes, nos exatos termos do art. 333, inciso II, do CPC, trazer a lume "fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor", mas de tal ônus não se desincumbiu.

A respeito do tema, é da jurisprudência:

"O ônus da prova incumbe ao demandado quanto aos fatos modificativos, impeditivos e extintivos do direito do autor, conforme dispõe o art. 333, II, do CPC. O teor do referido artigo não restou observado pelo apelante, haja vista que o mesmo não acostou aos autos prova inequívoca da ausência da apelada ao trabalho, bem como comprovação dos pagamentos respectivos". (TJPE, Apelação Cível Nº 159192-6, Relator Des. Ricardo de Oliveira Paes Barreto, 8ª Câmara Cível, DJ: 18/10/2007).

"Nos termos do artigo 333 do CPC, cabe ao autor - no caso, a apelante adesiva - a demonstração do fato constitutivo de seu direito, ao passo que ao réu - no caso, a apelante principal - compete a produção de prova concernente a fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Por conseguinte, demonstrada, pela apelante adesiva, a existência da obrigação de a apelante principal pagar determinada quantia, e não havendo



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

demonstração, por parte desta, de qualquer pagamento válido, deve-se reconhecer o direito ao recebimento do montante pleiteado na inicial". (TJMG, Ap. nº 2.0000.00.514186-4/000, 13ª CC., Rel. Des. Elpídio Donizetti, j. 24/11/2005).

"O recibo é o meio capaz de fazer prova do adimplemento de dívida. No mérito, o réu pleiteia a compensação de valores que teriam sido pagos, mas não foi capaz de provar tais pagamentos. Existindo prova da locação contratada e não provando o locatário que efetuou o pagamento do aluguel e dos encargos locatícios, correta é a sentença que julgou procedente a demanda". (TJPE, Apelação Cível 116855-4, Relator Des. Antenor Cardoso Soares Junior, 1ª Câmara Cível, DJ: 18/03/2008).

Some-se a isso que diante da obrigação do locador em fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias por esta pagas, cabia a ela, quando de cada pagamento, exigir o respectivo recibo de quitação, sob pena de reter o crédito enquanto operada a negativação da quitação regular. Neste sentido é o comando do art. 319 do Código Civil:

*"Art. 319. O devedor, que paga, tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto lhe não lhe seja dada."*

Diante da suposta negativa no fornecimento dos recibos, cabia à Apelante se negar a efetuar os pagamentos, ajuizando, em último caso, ação de consignação em pagamento. Ademais, a existência de relação de confiança entre as partes, como alega a Apelante, não pode ser invocada para eximir-se da obrigação de provar o efetivo cumprimento desta.



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

Ademais, contrariamente ao que afirma a recorrente, não se vislumbra no feito a aventada quitação, nem se constata a alegação de que o valor do aluguel seria de 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e não de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como alegado pelo autor, afastando-se, portanto, tal arguição.

Informa a Apelante ter realizado parcelamento do IPTU junto a Prefeitura do Recife após a prolação da sentença, requerendo a compensação de tais valores, acostando docs de fls. 69/70.

Os referidos documentos não comprovam a realização do parcelamento alegado. Consta, inclusive, expressamente no documento de fl. 69, '*não existe parcel. no sistema de débitos fiscais (SFDF).*' Ora, como não restou comprovado o referido parcelamento, não pode prosperar o pedido de compensação. Registre-se que os valores, por ventura pagos a título de IPTU, quando da execução do julgado, devem ser abatidos da condenação.

Ressalte-se que, apesar do magistrado singular ter julgado procedente o pedido do autor, na fundamentação da sentença guerreada, ao apreciar a cobrança da taxa condominial, entendeu estar a mesma incluída no valor mensal do aluguel, devendo, portanto, ser excluída da condenação as referidas verbas. Tal entendimento foi, inclusive, ratificado na decisão dos embargos declaratórios de fl. 56, que considera a taxa de condomínio incluída no valor do aluguel.

Observada a contradição na r.decisão, a hipótese dos autos, porém, apresenta uma peculiaridade. Não há recurso da parte contrária visando a alteração da mencionada taxa, apesar da



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

rejeição dos embargos de declaração. Ora, tendo a decisão de primeiro grau considerado estar a taxa de condomínio incluída no valor do aluguel, em respeito ao princípio do *non reformatio in pejus*, é defeso alterar tal matéria de ofício, vez que a apelação foi interposta somente pela locatária, que não requer a sua modificação.

Quanto às alegadas benfeitorias realizadas no imóvel locado, não há nos autos provas suficientes para demonstrar as melhorias realizadas pela locatária, nem tampouco os gastos efetuados.

Ademais, além das benfeitorias serem realizadas sem prévia autorização do locador, a questão deve observar o contrato locatício que possui cláusula expressa de renúncia quanto ao direito de indenização e retenção das benfeitorias, cláusula válida, o que impede que se acolha o pedido de ressarcimento.

Neste sentido colaciono precedentes julgados pela Superior Corte de Justiça, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DO STJ. (...). **2. Não há falar em direito de indenização na hipótese em que as benfeitorias úteis foram realizadas pelo locatário sem prévia autorização do locador, mormente quando há cláusula contratual expressa de renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias. Inteligência do art. 35 da Lei 8.245/91. Precedente do STJ. (AgRg no Ag 1023082/GO, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, QUINTA TURMA, julgado em 29/05/2008, DJe 04/08/2008)**



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº. 0160561-8

157  
102  
P

**LOCAÇÃO. DIREITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EFICÁCIA DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA.** SÚMULA Nº 335/STJ. INEXISTÊNCIA DO CARÁTER DE INDISPENSABILIDADE E URGÊNCIA DOS REPAROS. (...) 2. Nesses casos, a jurisprudência desta Corte já pacificou o entendimento de ser eficaz a cláusula que estipula a renúncia ao direito de indenização pelas benfeitorias executadas sem consentimento do locador, a teor do disposto no enunciado nº 335 de nossa Súmula". (...) (AgRg no Ag 961.157/MG, Rel. Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, julgado em 18.03.2008, DJ 07.04.2008).

Tal entendimento já foi, inclusive, sumulado:

**"Súmula 335/STJ - Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."**

Nenhum argumento novo foi trazido aos autos que pudesse ensejar a modificação do referido entendimento. Não tendo a Apelante demonstrado a ocorrência de fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do autor, qual seja, a quitação dos aluguéis e acessórios, é de se manter a sentença proferida em primeira instância.

Isto posto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO PARCIAL a presente apelação apenas para conceder o benefício da justiça gratuita, mantendo, no mais, a sentença recorrida em todos os seus termos.

É como voto.

Recife, 27/11/08

**Des. Tenório dos Santos**

**Relator**



158

107

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

OITAVA CÂMARA CÍVEL - 27.11.2009  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 160561-8 - RECIFE  
APELANTE : ALIETE DE LIRA BRITO  
APELADO : JOÃO JOSÉ BANDEIRA  
RELATOR : DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Relatório constante dos autos, às fls. 87/88 dos autos.

VOTO DO RELATOR

Voto do Relator juntado aos autos, às fls. 96/102 dos autos.

DESEMBARGADOR EURICO BARROS

Acompanho o Relator.

DESEMBARGADOR PATRIOTA MALTA (PRESIDENTE)

No mesmo sentido.

DECISÃO:

"APELAÇÃO PROVIDA PARCIALMENTE APENAS PARA CONCEDER O BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA, MANTIDA NO MAIS A SENTENÇA VERGASTADA. DECISÃO INDISCREPANTE, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR."

*Marcia*