



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador Alberto Nogueira Virgínio

1046

239

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0186948-5-RECIFE

AGRAVANTE:

JADA-ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

AGRAVADA:

CHURRASCARIA E RESTAURANTE MOCELLIN LTDA

RELATOR:

DES. ALBERTO NOGUEIRA VIRGÍNIO

DATA DO JULGAMENTO:

10 DE DEZEMBRO DE 2009

EMENTA - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À LOCADORA/AGRAVANTE. TÍTULO JUDICIAL. EXECUÇÃO. DIFERENÇA DE ALUGUÉIS E MULTA CONTRATUAL NÃO CONTEMPLADAS NO TEXTO SENTENCIAL. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DO ART. 73 DA LEI Nº 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO). INAPLICABILIDADE. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ACOLHIMENTO. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. CABIMENTO.


5501

Cabível a manutenção do *decisum* agravado, que acolheu a exceção de pré-executividade para excluir da quantia exequenda a diferença de aluguéis e a multa contratual por inadimplemento, as quais, embora tenham respaldo no contrato de locação firmado entre as partes, não foram contempladas no texto sentencial - que julgou improcedente o pedido da locatária/agravada em ação renovatória de locação, determinando a resolução do contrato e a devolução do imóvel à locadora/agravante, em virtude da manifestação expressa desta última de retomada do imóvel - devendo ser perseguidos em ação executiva própria. Inaplicável, igualmente, à espécie, a hipótese de execução dos referidos créditos por meio de interpretação extensiva do Art. 73 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a qual também só encontraria abrigo acaso a existência dos mesmos estivesse efetivamente consignada na sentença.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0186948-5, em que são partes as acima nominadas, acordam os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara Cível deste Tribunal, à unanimidade, em negar provimento ao recurso, na conformidade do voto do relator e do termo de julgamento que integram o presente aresto.

Recife, 04 de fevereiro de 2010.


Alberto Nogueira Virgínio
Desembargador Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador Alberto Nogueira Virginio

1044 B
239-A

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0186948-5 - RECIFE

AGRAVANTE: JADA – ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVADO: CHURRASCARIA E RESTAURANTE MOCELLIN LTDA.

RELATOR: DES. ALBERTO NOGUEIRA VIRGINIO

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Recife que, nos autos da ação renovatória nº 001.1997.057380-5, já em fase de cumprimento de sentença, acolheu a exceção de pré-executividade oposta por CHURRASCARIA E RESTAURANTE MOCELLIN LTDA., ora agravante, excluindo da execução o valor referente à multa contratual e às diferenças de aluguéis, determinando seu prosseguimento apenas pelo crédito de honorários advocatícios arbitrados na sentença, cujo valor correspondia a R\$ 40.286,69 (quarenta mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos).

O magistrado considerou que a execução de créditos referentes a diferenças de aluguéis, nos próprios autos da ação renovatória, só seria possível no caso de sentença de procedência, nos termos do Art. 73 da Lei nº 8.245/91 (fls. 65/67).

Assim, como a aludida sentença proferida na ação originária limitou-se a julgar improcedente o pedido de renovação da relação locatícia, fixando prazo para desocupação do imóvel e condenando a parte autora -- CHURRASCARIA E RESTAURANTE MOCELLIN LTDA -- a pagar honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, o magistrado entendeu ser inviável o pleito, mediante execução de sentença, das diferenças de aluguéis pagos a menor durante o transcurso da ação renovatória, bem como da multa prevista para o caso de descumprimento de contrato.

Irresignada, a empresa exequente interpôs o presente recurso aduzindo que, quando da propositura da ação renovatória, no ano de 1997, a empresa locatária, ora agravada, ofertou como aluguel provisório o valor de R\$ 9.182,60 (nove mil cento e oitenta e dois reais e sessenta centavos), mantidos os índices contratuais de correção monetária, e que, durante os oito anos decorridos até a decisão final da lide, efetivamente pagou tal valor nominal, sem, entretanto, promover a devida atualização monetária anual, o que constituiu, em favor da locadora, o crédito incluído nos cálculos da execução.

Por esse motivo, após o trânsito em julgado da ação renovatória, em 2005, protocolou pedido de cumprimento de sentença (fls. 512/520), no valor de R\$ 1.488.032,75 (um milhão quatrocentos e oitenta e oito mil, trinta e dois reais e setenta e cinco centavos), sendo R\$ 1.316.132,79 (um milhão trezentos e dezesseis mil, cento e trinta e dois reais e setenta e nove centavos) relativo às diferenças de aluguéis, R\$ 131.613,27 (cento e trinta e um

45



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador Alberto Nogueira Virgínio

1049 P
240

mil seiscentos e treze reais e vinte e sete centavos) referente à multa contratual e R\$ 40.286,69 (quarenta mil duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos) atinente aos honorários da sucumbência.

Reclamando a aplicação do princípio da simetria à disposição constante no Art 73 da Lei do Inquilinato e escoimada na interpretação jurisprudencial do STJ, a agravante defende a possibilidade jurídica da cobrança, na via executiva adotada, ou seja, nos mesmos autos da ação renovatória, da diferença no valor de aluguéis e demais encargos contratuais, mesmo quando a sentença prolatada naquele feito tiver sido de improcedência.

Nesses termos, pugnou pela concessão imediata de efeito suspensivo, de modo a permitir a continuidade da fase executiva no montante inicialmente requerido, ou seja, sem o decote determinado pelo magistrado *a quo* e, no mérito, requereu o provimento deste recurso.

Por meio da decisão interlocutória de fls. 1012/1014, apreciei o pedido de concessão de efeito suspensivo e tive por bem indeferir-lo, ante a ausência de *fumus boni iuris*.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1020/1034.

É o relatório.

Inclua-se em pauta.

10 de novembro
Recife, 27 de novembro de 2009.


Alberto Nogueira Virgínio
Desembargador Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador Alberto Nogueira Virginio

1050/B
240-A.

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0186948-5 - RECIFE

AGRAVANTE: JADA – ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVADO: CHURRASCARIA E RESTAURANTE MOCELLIN LTDA.

RELATOR: DES. ALBERTO NOGUEIRA VIRGINIO

VOTO DO DES. RELATOR

O Art. 73 da Lei 8.245/91, dispõe que, “renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez”.

Ora, no caso em apreço, a sentença proferida na ação renovatória determinou a devolução do imóvel à locadora, ora agravante, resolvendo-se o contrato em questão. Não houve, portanto, a renovação da locação, de maneira que, a princípio, não se haveria falar em aplicação do disposto no Art. 73 da Lei do Inquilinato.

A agravante – então locadora do imóvel – aduz que, aplicando-se o princípio da simetria na interpretação do dispositivo supramencionado, estaria plenamente legitimada a pretensão executiva por ela aduzida, tal como, aliás, já restou decidido pelo STJ.

Entretanto, cotejando os autos, cuido que a situação em apreço não respalda a aplicação do entendimento jurisprudencial do STJ mencionado pela agravante, ou seja, não é alcançado pela interpretação extensiva do Art. 73 da Lei nº 8.245/91.

É que, apesar do STJ reconhecer, em tais julgados (REsp nº 329.035/SP, REsp nº 23.399/SP, REsp nº 862.638/RJ e Ag Rg no REsp nº 986.550/PR) o direito, tanto do locador quanto do locatário, de executar diferença de aluguéis eventualmente apuradas no curso da ação renovatória, mesmo quando esta fosse improcedente, sempre o faz quando a existência desse crédito estiver consignada na sentença, ou seja, quando, além da resolução da relação locatícia, o juiz tiver também condenado uma das partes a pagar à outra a diferença entre o aluguel provisoriamente fixado e aquele definido pela perícia, em valor maior.

Nesses casos, como o título que legitima a execução é a sentença proferida nos autos da ação renovatória, nenhum óbice há para a inclusão dos valores referentes a diferenças de aluguéis nos cálculos do pedido de cumprimento de sentença, protocolada após o trânsito em julgado desta.

Na hipótese em apreço, os aluguéis provisoriamente ofertados na ação renovatória pela então locatária, ora agravada, no valor de R\$ 9.182,60 (nove mil cento e oitenta e dois reais e sessenta centavos) e pagos nos oito anos em que perdurou a lide, jamais foram objeto de apreciação pelo Judiciário, sequer tendo sido realizada perícia para aferição do correto valor de mercado do locativo eis que, na contestação, a locadora manifestou expressamente a pretensão de retomada do bem e, portanto, de ver extinto o contrato.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador Alberto Nogueira Virgínio

1051 P
241

Assim, por uma questão lógica, a apuração e cobrança de eventual diferença entre o aluguel ofertado e o provisoriamente fixado pelo magistrado ou entre estes e aquele definido na sentença não se aplicam ao caso concreto, em que, como já dito, jamais se apreciou o valor dos locativos.

Nesse ponto, cuido que assiste razão ao magistrado *a quo*, ao decotar da quantia exequiênda o valor devido a título de diferenças de locativos pagos a menor no curso da renovatória julgada improcedente, sobretudo porque, na hipótese dos autos, tais diferenças pretendidas pela agravante dizem respeito à não correção anual do aluguel, conforme os índices previstos contratualmente.

É, portanto, notório que a pretensão executiva da agravante, pelo menos nesse tocante, não guarda qualquer relação com a sentença prolatada na ação renovatória (fls. 97/103), nem tampouco dependia de seu trânsito em julgado.

O título que respalda tal pretensão executiva é o próprio contrato de locação, no qual está prevista a cláusula de atualização monetária anual desrespeitada pela então locatária, ora agravada, motivo pelo qual, não se justifica cobrança dessas diferenças em sede de cumprimento de sentença proferida na ação renovatória.

O mesmo raciocínio se aplica ao interesse da exequente/agravante de incluir na memória de cálculo do pedido de execução de sentença, a quantia pertinente à incidência da multa de 10% (dez por cento), prevista na cláusula 4.4 do contrato para o caso de atraso no pagamento de aluguéis.

Além dessa pretensão ser acessória a de receber locativos atrasados – seguindo, portanto, a mesma sorte desta última –, também está respaldada no contrato de aluguel, não podendo, por isso, ser incluída na execução da sentença.

Note-se que não está este Relator a dizer, genericamente, que a sentença de improcedência não poderia dar ensejo à execução de diferenças de aluguéis vencidos no curso do processo e dos encargos contratuais decorrentes desse inadimplemento, mas, tão-somente, que as diferenças especificamente pretendidas pelo agravante, vez que decorrentes única e exclusivamente de norma contratual que jamais foi objeto de controvérsia judicial na demanda originária, não podem ser incluídas no pedido de cumprimento da sentença nela proferida e gozar do rito diferenciado dessa fase executiva, devendo ser perseguidas em ação executiva própria.

Assim sendo, tenho que nem a aplicação do princípio da simetria, nem os julgados do STJ colacionados pela agravante podem de alguma forma favorecê-la.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo de instrumento.

É como voto.


Alberto Nogueira Virgínio
Desembargador Relator

Recife, 10 de dezembro de 2009.