



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
6ª CÂMARA CÍVEL
GABINETE DO DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0304182-9

COMARCA: 02 VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE

APELANTES: FERNANDA GABRIELLE BEZERRA DE MENDONÇA E OUTRA

APELADA: CONCAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATOR: Des. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL E LEGAL E FALTA DE PAGAMENTO. PRELIMINAR. JULGAMENTO EXTRAPETITA. ACOLHIDA PARCIALMENTE. NULIDADE DO CAPÍTULO DA SENTENÇA QUE EXCEDE OS LIMITES DO PEDIDO. PRELIMINAR. AUSÊNCIA DA ASSISTENTE NO PÓLO PASSIVO. REJEITADA. MÉRITO. DIREITO DE RETENÇÃO. ALEGAÇÃO QUE CONSTITUI MATÉRIA DE DEFESA EM CONTESTAÇÃO. SUBMISSÃO AOS EFEITOS PRECLUSIVOS. PRINCÍPIO DA EVENTUALIDADE. ART. 300 DO CPC. RECURSO NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0304182-9**, em que figuram como apelantes **FERNANDA GABRIELLE BEZERRA DE MENDONÇA E OUTRA** e como apelada **CONCAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, os Senhores Desembargadores componentes da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, acordam o seguinte: "Por unanimidade de votos acolheu-se parcialmente a preliminar de julgamento extra-petita." "Por unanimidade de votos conheceu-se e rejeitou-se a preliminar de ausência de assistência no polo passivo." Mérito: "Por unanimidade de votos negou-se provimento a apelação, nos termos do voto da turma.". Tudo de acordo com o relatório, a revisão, os votos, o termo de julgamento, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.

Recife, 03 de junho de 2014.

Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



342

Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª Câmara Cível
Gabinete do Des. José Carlos Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0304182-9
COMARCA: 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS
GUARARAPES - PE
APELANTES: FERNANDA GABRIELLE BEZERRA DE MENDONÇA e outra
APELADO: CONCAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de Apelação interposto **FERNANDA GABRIELLE BEZERRA DE MENDONÇA e outra**, já qualificadas, em face da sentença de fls. 155/157, proferida pelo MM Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos guararapes, nos autos da Ação de Despejo.

A sentença vergastada julgou procedente a pretensão autoral de despejo, declarando a locação rescindida, bem como condenou as APELANTES no pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos até a efetiva desocupação do imóvel.

Aduz a APELANTE nas suas razões recursais, preliminarmente, a nulidade da sentença e cerceamento de defesa. No mérito, alega, em síntese, que não poderia lograr êxito o pedido de despejo baseado em infração de cláusulas contratuais abusivas.

Requer que a sentença seja reformada para julgar improcedentes os pedidos da exordial.

Contrarrazões às fls. 285/294, pelo não provimento do recurso.

É o que se impõe relatar.
À douta revisão.

Recife, 17 de outubro de 2013.

Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª Câmara Cível
Gabinete do Des. José Carlos Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0304182-9
COMARCA: 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS
GUARARAPES - PE
APELANTES: FERNANDA GABRIELLE BEZERRA DE MENDONÇA e outra
APELADO: CONCAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

VOTO RELATOR

PRIMEIRA PRELIMINAR: DO JULGAMENTO EXTRAPETITA

Prospera a insurgência no tocante ao julgamento extrapetita, consistente na condenação das APELANTES ao pagamento dos valores devidos a título de aluguel, ao infringir o artigo 128 do CPC.

Compulsando os autos, vislumbro que, em nenhum momento, se pleiteou a cobrança dos aluguéis, pelo que, neste ponto, a sentença constitui-se julgamento extrapetita.

Inexistindo, pois, congruência entre o pedido inicialmente formulado e o direito reconhecido pela sentença recorrida, inegável a hipótese de decisão extrapetita, circunstância que autoriza a decretação de sua nulidade.

Todavia, nestas condições, deve ser reconhecida a nulidade parcial da sentença, com o afastamento apenas do tópico que determinou o pagamento do montante referente aos aluguéis devidos.

Deste modo, **CONHEÇO DA PRELIMINAR ARGUIDA E ACOELHO-A PARCIALMENTE**, decretando nulidade tão somente da parte da sentença que excede os limites do pedido.

SEGUNDA PRELIMINAR: DA AUSÊNCIA DA ASSISTENTE NO PÓLO PASSIVO

Como é cediço, a sublocação, pacto acessório ao contrato de locação, sempre que lícita, isto é, **que precedida do consentimento do locador**, assegura ao sublocatário o direito de ser cientificado da ação despejo, a fim de que intervenha no processo como assistente do locatário, ora APELANTES.

Art. 13. LEI Nº 8.245/1991. A cessão da locação, **a sublocação** e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, **dependem do consentimento prévio e escrito do locador.**

Contudo, não há nos autos documento que demonstre a aquisição expressa do locador, ora APELADO, tornando a **sublocação ilícita**, motivo pelo qual é prescindível a notificação.



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª Câmara Cível
Gabinete do Des. José Carlos Patriota Malta

Outrossim, não há nos autos provas verossímeis capazes de sustentar a pretensão das APELANTES, uma vez que sequer juntou-se aos autos contrato de sublocação.

Não bastasse isso, observo que figuram no quadro societário da empresa VIDA COMÉRCIO E SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA as APELANTES, tratando-se de tentativa malsinada de ludibriar o Poder Judiciário.

Ante o exposto, não verifico, deste modo, lesão ao direito de defesa da empresa VIDA COMÉRCIO E SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES, uma vez que não é parte legítima para exercê-lo ou, sequer, para assistir as APELANTE^s.

Sendo assim, não há interesse da empresa mencionada em purgar a mora ou exercer direito de defesa, visto que somente as APELANTES são partes legítimas para tanto.

Neste ponto, não há que se falar em nulidade da sentença, assim, **CONHEÇO DA PRELIMINAR, TODAVIA, REJEITO-A.**

MÉRITO

Impõe^{se} ressaltar que o exercício do direito de retenção deveria ter se operado no âmbito da contestação na fase de conhecimento da ação de despejo proposta pela APELADA.

Extrai-se tal entendimento do julgado no E. STJ sob o fundamento de que se trata de matéria fática da qual a análise necessita de produção de prova. Neste sentido:

CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. DIREITO DE RETENÇÃO DE BENFEITORIA.

CONEXÃO COM OS FUNDAMENTOS DA DEFESA. RECONVENÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.

1. A legislação de regência prevê a utilização da reconvenção sempre que houver conexão com a ação principal ou com o fundamento da defesa. Inteligência do artigo 315 do CPC.

2. **A alegação de direito à retenção por benfeitorias, de regra, constitui-se matéria de defesa a ser apresentada na contestação. Todavia, não há empeco a que seja objeto de reconvenção. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e desta Corte.**

(Resp 1036003/SP, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 26/05/2009, DJe 03/08/2009)



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª Câmara Cível
Gabinete do Des. José Carlos Patriota Malta

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DA AÇÃO DE DESPEJO. EMBARGOS DE RETENÇÃO. DIREITO À INDENIZAÇÃO OU DE RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. MOMENTO OPORTUNO. CONTESTAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA.

INVIABILIDADE. SÚMULA 07/STJ. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DO COTEJO ANALÍTICO. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ART. 255/RISTJ.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Esta Eg. Corte possui entendimento no sentido de que, em se tratando de ação de despejo, o exercício do direito de retenção - art. 35, da Lei n.º 8.245/91, deve ser exercido por ocasião da contestação. Assim, em razão da preclusão, não há se falar na possibilidade de oposição de embargos de retenção por benfeitorias quando da execução da ação de despejo. (...)

IV - Agravo interno desprovido.

(AgRg no REsp 685103/MT, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 20/09/2005, DJ 10/10/2005, p. 421)

Todavia, ao contestar a ação de despejo, as APELANTES deixaram de discriminar as benfeitorias realizadas no imóvel, bem como de alegar o direito de retenção, como era de sua obrigação.

Assim, deixando as APELANTES de invocar, na contestação, o direito de retenção e indenização por benfeitorias, submete-se aos efeitos preclusivos advindos do princípio da eventualidade previsto no art. 300 do CPC.

Ademais, embora aleguem as APELANTES que as obrigações contratuais de pagamento do condomínio e da Taxa de Associação não sejam claras, tal arguição não merece prosperar, motivo pelo qual transcrevo trechos da sentença vergastada:

(fls. 156/157) A demandada arguiu que não existe previsão no contrato de que o locatário deva pagar condomínio ou taxa de associação, bem como não existe demonstração de como o autor chegou ao valor cobrado na exordial, todavia esquece a parte demandante que no item 1 do contrato, declarou conhecer e aceitar como integrante do contrato os documentos e instrumentos complementares descritos naquela parte do contrato. Dessa maneira, a taxa de condomínio, encontra-se prevista nas cláusulas 7 e 14 do contrato de aluguel, além do capítulo VIII das normas gerais complementares. A taxa de associação, por sua vez, está prevista na letra d, do art. 2º do capítulo II do estatuto da associação de lojistas e nas normas gerais complementares. Ademais, a parte demandante juntou aos autos demonstrativo do débito de fls. 68/71.



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª Câmara Cível
Gabinete do Des. José Carlos Patriota Malta

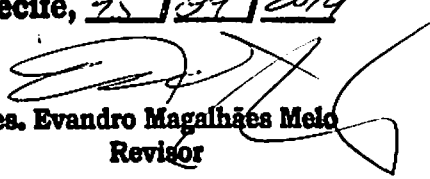
Ante o exposto, no mérito, **VOTO PELO NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO.**

É como voto.

[Assinatura] - Recife, 27/05/2014.
[Assinatura]

Revistos, peço pauta.

Recife, 25/04/2014


Des. Evandro Magalhães Melo
Revisor