



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0328762-9

APELANTE: TCI BPO TECNOLOGIA, CONHECIMENTO E INFORMAÇÃO LTDA.

APELADO: ANTÔNIO JANUÁRIO ROLIM

RELATOR: DES. ROBERTO DA SILVA MAIA

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. INADIMPLEMENTO. ALEGAÇÃO DE COAÇÃO PARA ASSINATURA DE TERMO ADITIVO. DESCABIMENTO. DEDUÇÃO DO VALOR DEVIDO A TÍTULO DE CONCRETIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. DESCONTOS INSTITUÍDOS POR CLÁUSULA CONTRATUAL. INTENÇÃO DE CRIAR UMA SANÇÃO PREMIAL E NÃO UM DIREITO A DESCONTO POR REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS.

1. Muito embora a locatária alegue haver sido coagida pelo locador quando da formulação de aumento do valor do aluguel, a verdade é que os documentos anexados à contestação esclarecem que, em momento algum, mesmo após decorrido significativo lapso temporal a partir da citada "imposição" de aumento, a empresa insurgiu-se contra o valor do aluguel. A documentação demonstra, aliás, que a recorrente aderiu à proposta enviada.

2. A redação da cláusula 3ª (terceira) do termo aditivo ao contrato de locação é de clareza solar e crava, sem deixar dúvidas, a conclusão de que o desconto instituído pela cláusula 2ª (segunda) se trata de uma **sanção premial**, fazendo o valor da locação cair para R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) no caso de adimplemento antes do 5º (quinto) dia de cada mês, e não de eventual ressarcimento por benfeitorias.

3. Apelação a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos o presente recurso, acordam os Excelentíssimos Desembargadores integrantes da Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, à unanimidade de votos, em **negar-lhe provimento**, tudo nos



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

termos do voto do Relator e Notas Taquigráficas, que passam a fazer parte integrante do presente aresto.

Recife, 03 de junho de 2014.

Roberto da Silva Maia
Desembargador Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0328762-9

APELANTE: TCI BPO TECNOLOGIA, CONHECIMENTO E INFORMAÇÃO LTDA.

APELADO: ANTÔNIO JANUÁRIO ROLIM

RELATOR: DES. ROBERTO DA SILVA MAIA

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação em face de sentença definitiva proferida em ação de despejo, na qual o juízo *a quo* julgou procedentes os pedidos inicialmente formulados, para desconstituir a relação locatícia existente entre as partes, determinar o despejo do demandado e condená-lo ao pagamento de aluguéis vencidos e os que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, além de custas processuais e honorários advocatícios na alíquota de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Foi, ainda, determinada a imediata expedição do mandado de despejo, nos termos da lei de regência.

Depreende-se da exordial que em 02.08.1999, foi firmado contrato de locação relativo ao imóvel situado na Rodovia BR-101 Norte, km 13, Paratibe, com termo final fixado em 30.07.2002.

Em 01.08.2002, o aluguel foi majorado para 9.000,00 (nove mil reais) e, em 01.08.2007, firmou-se novo termo aditivo, majorando-o para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Em meados de julho/2011, foi verbalmente acertado novo preço para o aluguel, no valor de R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil reais), para vigor a partir de agosto/2011, por 48 (quarenta e oito) meses e a locatária chegou a adimplir o pagamento dos dois primeiros meses.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

Todavia, não havendo a devolução do instrumento particular de aditamento contratual por parte da empresa, com base no exaurimento do prazo contratual em 30.07.2011, esta foi notificada para desocupação, por denúncia vazia e, desde novembro/2001, não providencia o pagamento dos aluguéis.

Em suas razões recursais, a parte apelante defende que a desocupação do imóvel demanda tempo, trabalho e custos (aproximadamente R\$ 1 milhão). Além disso, afirma ter sido, pelas circunstâncias, coagida a aceitar o reajuste do valor para R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais), uma vez que, após os elevados custos de instalação, se veria diante da necessidade de despendar outros custos, não menos exorbitantes, para a remoção do material.

Alega que presta serviços em todo o Brasil para diversas pessoas jurídicas de direito público e os prejuízos operacionais eventualmente advindos da mudança, continua, poderiam ensejar inclusive a declaração de inidoneidade para contratar com o Poder Público, fomentando a sua falência.

Além disso, afirma ser detentora de créditos que totalizam aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), por cuja respondem entes públicos. Ao final do ano de 2013, porém, o Estado de Pernambuco retomou o pagamento, que deveria ter sido quitado até dezembro/2013, com o qual poderia viabilizar não só a quitação da dívida com o apelado, mas também a sua remoção para outro local.

Por fim, aduz que deve ser resguardado o direito de dedução dos valores pela realização de benfeitorias.

Sem contrarrazões, em virtude do transcurso *in albis* do prazo para resposta.

Após a interposição do presente recurso, a apelante propôs, perante este Tribunal, a ação cautelar n. 317498-7, visando a conferir efeito suspensivo à medida judicial de despejo. Em decisão colegiada e referendando decisão de minha lavra, a Câmara



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

concedeu, por 90 (noventa) dias, efeito suspensivo ao apelo, o que foi, posteriormente, prorrogado por 45 (quarenta e cinco) dias pelo Relator Substituto, Desembargador Eduardo Sertório, em decisão novamente mantida por este colegiado.

Exaurido o prazo, a apelante requereu a suspensão do processo em decorrência de haver ingressado, perante o juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Maceió/AL, com pedido de recuperação judicial, que foi posteriormente deferido.

Às fls. 318/319, proferi despacho determinando a expedição de carta de ordem ao juízo originário, para que dê cumprimento à sentença e adote as medidas necessárias ao despejo. Determinei, ainda, a expedição de ofício ao juízo onde se processa a recuperação judicial, a fim de que informasse se o apelado e seu respectivo crédito foram arrolados no rol de credores exigido pela Lei n. 11.101/2005.

Às fls. 332/334, chega a este juízo *ad quem* telegrama remetido pelo Superior Tribunal de Justiça informando acerca de decisão interlocutória proferida pelo Exmo. Ministro João Otávio de Noronha, através da qual, nos autos do conflito de competência n. 133.300/AL, determinou o que segue:

"A análise das razões da parte suscitante e das peças instrutórias dos autos – principalmente os atos decisórios provenientes dos juízos suscitados – permite visualizar, prima facie, os pressupostos de configuração do conflito de competência e, desde logo, admitir a viabilidade da pretensão liminar ora deduzida

Ante o exposto, defiro a liminar para suspender, até a definitiva solução do presente conflito, a medida constritiva prescrita nos autos da ação de despejo (Processo n. 0004392-46.2012.8.17.1090) e quaisquer atos executivos oriundos do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Paulista – PE e do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco

Designo, por conseguinte, o Juízo de Direito da 9ª Vara Cível de Maceió – AL, onde se processa a recuperação judicial da empresa suscitante, para decidir, nesse ínterim, as medidas porventura prementes".



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

É o Relatório.

Inclua-se em pauta, independentemente de Revisão (art. 551, §3º, do CPC).

Recife, 19 de maio de 2014.

Roberto da Silva Maia
Desembargador Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0328762-9

APELANTE: TCI BPO TECNOLOGIA, CONHECIMENTO E INFORMAÇÃO LTDA.

APELADO: ANTÔNIO JANUÁRIO ROLIM

RELATOR: DES. ROBERTO DA SILVA MAIA

VOTO

Primeiramente, é importante deixar claro que a decisão exarada nos autos do conflito de competência restringiu-se a determinar a suspensão tão somente das medidas restritivas que visem a efetivar o despejo, de modo que, no presente momento, não há qualquer impedimento a que o caso seja julgado. O impedimento, repita-se, se limita a sua execução.

Pois bem.

A apelante afirma haver sido coagida a aceitar o aumento no valor do aluguel para R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais), sob o argumento de que o apelado aproveitou-se da constatação de que, na hipótese de não renovação do contrato, a remoção de suas instalações do imóvel demandaria o dispêndio de elevados recursos, o que tornaria a submissão à "imposição" deste menos onerosa.

Obviamente que se trata de um argumento de desespero, uma vez que a mencionada coação não restou clara nos autos, inclusive porque sequer foi ventilada na contestação da empresa, acostada às fls. 34/45.

Aliás, os próprios documentos anexados à contestação esclarecem que, em momento algum, mesmo após decorrido significativo lapso temporal a partir da citada "imposição" de aumento, a empresa insurgiu-se contra o valor do aluguel.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

Muito pelo contrário. A locatária com ele anuiu. Aliás, em e-mail enviado ao advogado do locador, o representante da recorrente formulou proposta para pagamento de aluguéis atrasados desde novembro/2011, em tabela na qual o valor mensal consignado é de R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais).

Após contraproposta enviada pelo representante do locador, esta foi expressamente **aceita**. Tais informações constam dos documentos acostados às fls. 79/84.

Portanto, como se não bastasse ser uma inovação recursal a alegação de coação para o firmamento do 3º (terceiro) termo aditivo ao contrato de locação (fls. 73/74), esta claramente improcede.

É importante destacar que o montante mencionado, de acordo com os *considerandos* do referido termo aditivo, englobou a realização de "*investimentos crescendo substancialmente a área locada, que presentemente está materializada em 5.500m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados)*".

Melhor sorte não assiste à alegação de dedução dos valores relativos às benfeitorias. Isso porque, a julgar pelos argumentos tecidos na contestação, essa se fundamenta na cláusula 2ª do 3º termo aditivo ao contrato de locação, que assim dispôs:

2 – Ajustam ainda as partes, em razão do acréscimo da área locada, fixar o valor mensal da locação em R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais), fixando-se, em razão de comum acordo um desconto mensal, de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), durante os vinte e quatro meses de prorrogação da vigência do Contrato.

Perceba-se que, em momento algum, ao citado valor de desconto é atribuída a realização de benfeitorias pela locatária. De outra banda, inclusive, a cláusula 3ª deixa bem claro qual é o intuito do desconto de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Vejamos seu conteúdo:



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
GABINETE DO DES. ROBERTO DA SILVA MAIA
Fórum Thomaz de Aquino Cyrillo Wanderley, 2º andar – fone: (81) 3419-3640
Av. Martins de Barros, 593, São José, Recife – PE – CEP: 50.010-230

3 – Em decorrência das alterações ora ajustadas, a respectiva cláusula do contrato de locação, relativa ao preço e prazo, passa a ter a seguinte redação:

"Prazo de Locação: 24 (vinte e quatro) meses.

Início em :01 de Agosto de 2011.

Término: 31 de Julho de 2013.

Valor Locatício Mensal: R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais), com um desconto mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).

Observação: O valor do aluguel é de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) (sic), e somente terá o desconto acima estipulado caso seja pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido (...) (grifei) ".

A referida redação é de clareza solar e crava, sem deixar dúvidas, a conclusão de que o desconto instituído pela cláusula 2ª se trata de uma **sanção premial**, fazendo o valor da locação cair para R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) no caso de adimplemento antes do 5º (quinto) dia de cada mês, e não de eventual ressarcimento por benfeitorias.

Por tal motivo, não provada a realização de benfeitorias pela recorrente, muito menos de seus respectivos valores, não merece ser reformada a sentença hostilizada.

Diante de todo o exposto, meu voto é no sentido de negar provimento ao presente recurso, mantendo-se incólume a sentença vergastada, cujos termos são aqui confirmados.

É como voto.

Recife, 03 de *Julho* de 2014.

[Assinatura]
Roberto da Silva Maia
Desembargador Relator