



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

235

Quinta Câmara Cível

Apelação Cível nº 0043384-55.2006.8.17.001(0322998-5) – Recife (30ª Vara Cível)

Apelante/Apelada: Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda

Apelante/ Apelado: Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

EMENTA. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO PROPOSTA PELO LOCATÁRIO E AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - PRECEDIDA DE CAUTELAR PREPARATÓRIA - PROPOSTA PELA LOCADORA. SENTENÇA QUE RECONHECEU A PROCEDÊNCIA DA PRIMEIRA E PROCEDÊNCIA PARCIAL DA SEGUNDA. APELAÇÕES. IMPROVIMENTOS. SENTENÇA MANTIDA. DECISÃO UNÂNIME.

1.É lícito ao locatário rescindir antecipadamente a locação pagando a multa, para esse fim, prevista no contrato.

2.Havendo previsão contratual expressa no sentido de que as benfeitorias realizadas no imóvel, pelo locatário, a ele se incorporam, sem direito a indenização, não é lícito se exigir do mesmo locatário o desfazimento das referidas benfeitorias ou indenização para que o locador o faça. No caso é necessário, apenas, que o locatário entregue o imóvel no estado em que se encontra e em perfeita condições.

3.Havendo pretensão resistida na medida cautelar julgada procedente deve a parte vencida arcar com o ônus sucumbencial.

4. Apelos improvidos. Decisão unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que compõem a **QUINTA CÂMARA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS**, em **NEGAR PROVIMENTO** aos recursos de apelação interpostos pela empresa **CAVALCANTI FILHOS FERRAGENS LTDA** e pelo **BOMPREGO SUPERMERCADOS LTDA**, ambos na de indenização por danos materiais e morais, na conformidade do incluso voto, que passa a integrar este julgado.

Recife, 18 de junho de 2014.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

236

Quinta Câmara Cível

Apelação Cível nº 0043384-55.2006.8.17.001 (0322998-5) – Recife (30ª Vara Cível)

Apelante/Apelada: Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda

Apelante/ Apelado: Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

RELATÓRIO

Sentença às fls. 274/279.

Perante o juízo da 30ª Vara Cível da comarca de Recife, foram aforadas três ações judiciais: uma *Medida Cautelar*, outra *Ação Ordinária de indenização por danos morais e materiais*, ambas propostas por **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** contra **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** e a última *Ação de Recisão de Contrato de locação* proposta pelo **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** contra **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda**, todas tendo como objeto a locação de imóveis comerciais, em cujo contrato locatício constou **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** como locadora e o **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** como locatário. O magistrado julgou conjuntamente os pedidos nos seguintes termos:

"(...) Posto isto, resolvo: (i) julgar procedente, em parte, o pleito cautelar de caráter preparatório formulado por CAVALCANTI FILHOS FERRAGENS LTDA, para confirmar a liminar deferida, condenando a demandada a restituir ao postulante a importância que antecipou a título de custas processuais, taxa judiciária e despesas judiciais, sem condenação em honorários advocatícios em virtude da sucumbência recíproca; (ii) julgar procedente, em parte, a pretensão indenizatória por ela lançado a fim de condenar a empresa BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA (Antigo BOMPREGO S/A SUPERMERCADO DO NORDESTE), a pagar à CAVALCANTI FILHOS FERRAGENS LTDA a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de multa por devolução antecipada do imóvel locado, autorizado o decote da quantia de R\$1.922,31 (mil novecentos e vinte e dois reais e trinta e um centavos), depositada pela segunda litigante a igual título; e a pagar a importância de R\$12.953,09 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais e nove centavos) a título de reparação por danos materiais; tais montantes deverão ser corrigidos pelos fatores de atualização monetária da Tabela não Expurgada de referência para a Justiça Estadual, e acrescidos dos juros legais contados da citação (RT 583/145 e 667/87); atribuo à sucumbente a obrigação de ressarcirem à autora os valores que antecipou a título de custas e taxa judiciária devidamente corrigidos pela tabela não expurgada de referência para a Justiça Estadual, a partir do efetivo pagamento, e a arcarem honorários advocatícios que fixo em dez por cento do valor da condenação, tudo corrigido pelos índices acima referidos, até a data do efetivo adimplemento; e, (iii) julgar procedente a pretensão entabulada pela empresa BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA (Antigo BOMPREGO S/A SUPERMERCADO DO NORDESTE), para declarar rescindido o contrato locatício objeto da demanda, a partir do dia 31 de outubro de 2006, condenando a sucumbente a ressarcir-lhe os valores que antecipou a título de custas e taxa judiciária devidamente corrigidos pela tabela não expurgada de referência para a Justiça Estadual, a partir do efetivo pagamento, e a arcar honorários advocatícios que fixo em vinte por cento do valor atribuído à causa, tudo corrigido



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

237

pelos índices acima referidos, até a data do efetivo adimplemento.(...)"

Opostos Embargos Declaratórios pelo Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda (fls.281/282) foram aos mesmos rejeitados (fls.284/285).

Foram opostos dois apelos. Um da autora **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** (fls. 171/180), pugnando pela reforma da sentença para o fim de condenar a parte ré (**Bompreço**) a "*arcar com a obrigação de reconstrução das paredes demolidas tanto que na prova realizada o dano ficou atestado pelo perito judicial em audiência de esclarecimentos constante as fls.273 dos autos da cautelar, ratifica o posicionamento contido as fls.244, especialmente quando declara a necessidade de orçamento para recomposição, inadimplemento contratual que gera a aplicação da cláusula penal por infração da locatária*", uma vez que o imóvel objeto da locação não lhe foi restituído nas mesmas condições que foi entregue quando do início da locação.

O outro apelo do **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** (fl.287/293, da cautelar e 161/170, da ação principal). Pugnou pelo provimento do recurso para: **a)** – reformar a sentença *a quo* (cautelar) na parte em que condenou o réu, ora apelante, ao pagamento de "*custas, taxas judiciárias e despesas processuais sem condenação em honorários advocatícios em virtude da sucumbência recíproca*" e **b)** – reformar a sentença (ação principal) na parte em que foi condenado no pagamento à apelada de multa no importe de R\$ 8.076,69 (oito mil e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos) decorrente da rescisão contratual, e no pagamento de R\$ 12.953,00 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais) a título de reparação decorrente de supostos prejuízos materiais havidos no imóvel.

Recursos contrarrazoados apenas pelo **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda.** (fls.212/217).

É o relatório.

Em virtude de o valor da condenação não ultrapassar a importância de 60 (sessenta) salários mínimos, e dada a natureza da demanda, fica dispensada a remessa dos autos ao revisor, por aplicação analógica do art. 551, § 3º, do CPC, combinado com o art. 76, p. ún., do RITJPE.

Inclua-se em pauta.

Recife, 30 de maio de 2014.

Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

238

Quinta Câmara Cível

Apelação Cível nº 0043384-55.2006.8.17.001(0322998-5) – Recife (30ª Vara Cível)

Apelante/Apelada: Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda

Apelante/ Apelado: Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

VOTO – APELAÇÃO DO AUTOR

Apelo da autora **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** (fls.171/180).

Conheço do recurso, porquanto presente os pressupostos necessários a sua admissibilidade e passo a apreciá-lo.

No tocante ao pedido de indenização formulado na inicial foi feito nos seguintes termos: "indenização que por direito é de ser auferida a autora **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda**" (fls.06 – ação principal). No ponto sentenciou:

"(...) ii) julgar procedente, em parte, a pretensão indenizatória por ela lançado a fim de condenar a empresa BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA (Antigo BOMPREGO S/A SUPERMERCADO DO NORDESTE), a pagar à CAVALCANTI FILHOS FERRAGENS LTDA a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de multa por devolução antecipada do imóvel locado, autorizado o decote da quantia de R\$1.922,31 (mil novecentos e vinte e dois reais e trinta e um centavos), depositada pela segunda litigante a igual título; e a pagar a importância de R\$12.953,09 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais e nove centavos) a título de reparação por danos materiais; tais montantes deverão ser corrigidos pelos fatores de atualização monetária da Tabela não Expurgada de referência para a Justiça Estadual, e acrescidos dos juros legais contados da citação (RT 583/145 e 667/87) (...)" (grifo nosso)

Ora, o juiz se pronunciou sobre o pedido indenizatório na forma requerida na inicial. Condenou a parte ré em R\$ 12.953,00 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais) a título de indenização por dano material apurado em perícia, conforme se observa as fls. 145 da sentença:

"(...) Diversamente ao professado pela segunda litigante, o **pleito de reparação de danos formulado pela primeira litigante encontra respaldo na cláusula sétima do contrato locatício. In verbis: 7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em bom estado de conservação e asseio, com todas as suas instalações e pertences funcionando perfeitamente e a reparar, exclusivamente às suas expensas, imediatamente, todo e qualquer dano ou defeito que neles ocorram. Da prova colacionada, em especial, do conteúdo do laborioso e irretocável laudo ofertado pelo experto judicial, se infere com clareza que a locatária deixou de efetuar os reparos necessários nas instalações locadas, como lhe incumbia por força da referida cláusula contratual.** O perito judicial ao declinar as suas precisas conclusões, ponderou que os imóveis locados: **Na ocasião da Perícia, apresentavam um bom estado de conservação, entretanto, foi detectada a necessidade de realização de pequenos serviços de manutenção na coberta já que a mesma**



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

239

apresentava infiltrações de águas pluviais, pinturas em paredes internas da área administrativa e limpeza geral pós obra (fls. 182).(...)"(grifo nosso)

Ainda, como se observa da análise do contrato de locação (fl.15/19 – ação indenizatória) entre as partes em nenhuma cláusula restou estabelecido que o imóvel locado deveria ser devolvido no estado originário, deduzindo-se da análise da cláusula terceira e sétima que o locatário poderia fazer quaisquer modificações desde que respeitada a finalidade para a qual o imóvel fora locado.

A única indenização prevista no contrato foi aquela arbitrada pelo juiz no valor de R\$ em R\$ 12.953,00 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais) e apurada através de perícia.

Por outro lado, na cláusula 7ª do contrato de locação está previsto que:

"7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em bom estado de conservação e asseio, com todas as suas instalações e pertences funcionando perfeitamente e a reparar, exclusivamente às suas expensas, imediatamente, todo e qualquer dano ou defeito que neles ocorram. 7.2. Durante a vigência da locação e de suas eventuais prorrogações, a LOCATÁRIA obriga-se a utilizar as áreas locadas na forma convencionada na cláusula terceira respeitando a sua finalidade."

Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso da **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** mantendo incólume a sentença exarada pelo juízo *a quo*.

É como voto.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator



240

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

Quinta Câmara Cível

Apelação Cível nº 0043384-55.2006.8.17.001(0322998-5) – Recife (30ª Vara Cível)

Apelante/Apelada: Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda

Apelante/ Apelado: Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda

Relator: Des. Jovaldo Nunes Gomes

VOTO – APELAÇÃO DO RÉU

Apelo do réu **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda**
(fls.287/292- ação cautelar e fls.212/217 – ação principal).

Conheço do recurso, porquanto presente os pressupostos necessários a sua admissibilidade e passo a apreciá-lo.

Pretende o **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** (fls.287/292- ação cautelar e fls.212/217 – ação principal): **a)** – a reforma da sentença *a quo* (cautelar) na parte em que condenou o réu, ora apelante, ao pagamento de “custas, taxas judiciais e despesas processuais, sem condenação em honorários advocatícios em virtude da sucumbência recíproca” e **b)** – a reforma da sentença (ação principal) na parte em que foi condenado ao pagamento à apelada **de multa** no importe de R\$ 8.076,69 (oito mil e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos) decorrente da rescisão contratual, e ao pagamento de R\$ 12.953,00 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais) **a título de reparação** decorrente de supostos prejuízos materiais havidos no imóvel.

Na ação cautelar de produção antecipada de provas inexistente litígio, mas na medida em que o réu contesta o apelo, como é o caso, insurgindo-se contra a produção da prova requerida, é travado o conflito de interesses, sendo cabível, portanto, a fixação da sucumbência, nos termos do art. 20 do CPC. (Apelação Cível Nº 70019972793, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Ary Vessini de Lima, Julgado em 27/09/2007)

O fundamento da teoria da sucumbência é de que o exercício de um direito garantido por lei não deve ser oneroso para aquele que pretende concretizá-lo por meio da tutela judicial. Ou seja, se o titular de um direito, no caso a autora – **Cavalcanti Filhos Ferragens Ltda** - foi obrigada a recorrer às vias judiciais para que lhe seja concedido o pleno exercício do seu direito, não é justo que deva arcar também com o ônus da sucumbência.

Assim, acertada foi a decisão da juíza nesse ponto:

“(…) (i) julgar procedente, em parte, o pleito cautelar de caráter preparatório formulado por **CAVALCANTI FILHOS FERRAGENS LTDA**, para confirmar a liminar deferida, condenando a demandada a restituir ao postulante a importância que antecipou a título de custas processuais, taxa judiciária e despesas judiciais, sem condenação em honorários advocatícios em virtude da sucumbência recíproca.
(…)”

No que tange a condenação a título de multa, o juiz *a quo* tomou por base o art.4º, caput, da Lei nº 8245/91, tendo o valor sido fixado mediante arbitramento judicial, já que não consta do termo contratual nenhuma disposição a respeito de multa por descumprimento do *pacta sunt servanda* e, ainda, observou os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade na sua fixação.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

241

Nesse ponto assim se manifestou o magistrado:

"(...) Considerando a extensão do contrato e o notório prejuízo suportado pela locadora, decorrente da prematura rescisão do contrato que a fez suportar com encargos não programados **estipulo multa** pela devolução antecipada do imóvel na importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), observada a necessidade de decote da importância de R\$1.922,31 (mil novecentos e vinte e dois reais e trinta e um centavos), depositada pela segunda litigante a título de multa rescisória.(...)"(grifo nosso)

Nesse sentido, veja-se a jurisprudência do STJ a respeito do caso em questão:

"Ementa: CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - SHOPPING CENTER - DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL - MULTA - LEI Nº 8.245 /91 (ART. 4º) - ARBITRAMENTO JUDICIAL - POSSIBILIDADE. 1 - É remansoso na doutrina que se permite ao inquilino a restituição do prédio locado, antes do termo final estipulado no contrato de locação. Para isso, a título de indenização do prejuízo que teve o locador, bem como pela falta de cumprimento das condições avençadas (pacta sunt servanda), o locatário terá que pagar a multa convencionada ou, se não houver acordo neste aspecto, a fixada em juízo, mediante arbitramento judicial. No caso concreto, tendo a 1a. e 2a. Instâncias afirmado que não há multa pactuada, caberia a uma destas fixá-la por decisão judicial. Inteligência do art. 4º, da Lei nº 8.245 /91. 2 - Recurso conhecido e provido para, reformando o v. acórdão de origem, determinar que seja arbitrada e aplicada aos recorridos, pela Instância Ordinária, a multa estabelecida no artigo legal violado."(Resp 331365-MG 2001/0081461-4, Relator: Min. Jorge Scartezini, Quinta Turma, data do julgamento :09/04/2002)

No que pertine ao pagamento de R\$ 12.953,00 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais) a título de reparação decorrente de prejuízos materiais havidos no imóvel, também não vislumbro qualquer possibilidade de reforma, já que referida fixação considerou o estabelecido na cláusula sétima do contrato locatício (fls.17- ação principal), que trata da conservação da área locada e das benfeitorias.

Ainda tendo sido considerado para fixação dos danos materiais o laudo pericial (fl.163/185) que comprova a omissão do locatário (**Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda**) nos reparos necessários às instalações locadas.

Com relação aos referidos danos materiais a sentença se deu nos seguintes termos:

"(...) Da prova colacionada, em especial, do conteúdo do laborioso e irretocável laudo ofertado pelo experto judicial, se infere com clareza que a locatária deixou de efetuar os reparos necessários nas instalações locadas, como lhe incumbia por força da referida cláusula contratual. O perito judicial ao declinar as suas precisas conclusões, ponderou que os imóveis locados: Na ocasião da Perícia,



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Jovaldo Nunes Gomes

242

apresentavam um bom estado de conservação, entretanto, foi detectada a necessidade de realização de pequenos serviços de manutenção na cobertura já que a mesma apresentava infiltrações de águas pluviais, pinturas em paredes internas da área administrativa e limpeza geral pós obra (fls. 182). Pontificou de forma especialmente detalhada que **os serviços identificados como necessários foram quantificados em R\$12.953,09 (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais e nove centavos), conforme pesquisa realizada em agosto de 2007.(...)" (grifo nosso)**

Assim demonstrado está o atendimento do douto magistrado aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade quando da fixação dos valores a título de reparação de prejuízos materiais.

Dessa forma, voto no sentido **negar provimento** ao apelo manejado pela empresa **Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda** mantendo incólume a sentença exarada pelo juízo a quo.

É como voto.


Des. Jovaldo Nunes Gomes
Relator