



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador José Carlos de Oliveira

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5033069-42.2021.8.09.0044

COMARCA DE FORMOSA

2ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : NESTOR LUIZ SIMONINI

APELADO : FORMAER COMERCIO E SERVIÇOS LTDA.

RELATOR : DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto pelo autor **NESTOR LUIZ SIMONINI** face a sentença proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Formosa, Dr. Pedro Piazzalunga Cesário Pereira, nos autos da Ação de Despejo por Término de Contrato, proposta pelo apelante em desfavor da apelada **FORMAER COMERCIO E SERVIÇOS LTDA.**, que julgou improcedente o pedido inicial de Despejo.



Inconformado, o apelante aduz que a sentença merece reforma, eis que não se trata de despejo baseado em denúncia vazia, mas sim em denúncia cheia, em virtude do término do contrato, isto porque a Lei de regência prevê possibilidade de rescisão nas hipóteses previstas no artigo 47 c/c 9º, ou seja, acordo mútuo, conforme previsão expressa no contrato.

Sustenta que “(...)Não há cláusula que beneficia o locador, como lançado na sentença recorrida, mas tão somente ACORDO FIRMADO PELAS PARTES CONTRATANTES no sentido da possibilidade de rescisão antecipada mediante notificação prévia mínima de 60 dias. Inexiste imposição do locador. De sorte que não há se falar em ferimento à boa fé objetiva ou transferência de ônus ao locatário. A sentença haverá de ser reformada.”

Destaca que a prova documental é robusta no sentido de que o hangar locado foi construído pelo locador especificamente para a locatária, que o locou em 05/04/2011, renovando a locação em 01/01/2018, aplicando-se na hipótese dos autos o artigo 54-A da Lei de locação.

Aduz que “(...)a prova documental é irrefutável no sentido de que o primeiro contrato de locação foi firmado em 05/04/2011 e renovado (cláusulas idênticas) em 01/01/2018. Ora, é pacífico o entendimento doutrinário e jurisprudencial no sentido de que o prazo de 5 anos para denúncia vazia é contado do início da locação do imóvel. O termo inicial de contagem do prazo para a denúncia vazia, nas hipóteses de que trata o inciso V do artigo 47 da Lei de Locações (Lei 8.245/1991), coincide com a formação do vínculo contratual.”

Obtempera que “(...)ainda que interpretada a rescisão sob o prisma da denúncia vazia, como consta da sentença recorrida, a mesma haverá de prevalecer eis que, além de cumprido o prazo de cinco anos, o locador apelante efetuou a denúncia por meio de notificação. Se não bastasse, reafirma-se que as PARTES (não apenas o locador) pactuaram a possibilidade de rescisão antecipada, não sendo aplicáveis os dispositivos legais em que se baseia o julgado e sequer pode ser considerada inválida a pactuação feita pelas partes.”

Colaciona seus substratos jurídicos.

Requer seja a apelação conhecida e provida para reformar a sentença, julgando procedente o pedido inicial e invertendo os ônus sucumbenciais.

Preparo visto, mov. 20 – arquivos 02/03.



Contrarrazões apresentadas, mov. 23, pelo desprovimento do recurso.

Pois bem.

Inicialmente no que diz respeito a questão levantada de que houve omissão na sentença em relação ao fato de que o contrato de locação iniciou-se em 2011, e de que o imóvel foi construído para este fim e por isso aplica-se ao caso o artigo 54-A da Lei de locação, sem razão o recorrente.

Isto porque, o limite dos pedidos é decorrente do basilar princípio da inércia, que move o processo civil.

Dessa forma, se a parte provoca o Estado-Juiz, o faz com uma pretensão determinada e não pode o julgador conceder valores ou pretensões que extrapolam os anseios do Autor, sob pena de extrapolar a provocação, frise-se, que deu motivação para a atuação jurisdicional.

O vigente Código de Processo Civil, Lei n. 13.105 de 2016, no seu artigo 141, manteve a determinação do artigo 128 do antigo CPC. Assim determina o vigente CPC:

Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.

Por sua vez, o artigo 492 do atual CPC assim determina:

Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

Em seu pleito inicial o autor/apelante requereu ao Estado-juiz o despejo do requerido apelado, nos termos da cláusula 10, do contrato em vigência, formalizado em 2018.

Assim, afastado o pleito de omissão quanto a fatos ou contratos anteriores, eis que não estão em discussão.



O fundamento básico da locação de imóveis urbanos é o de que o proprietário, uma vez locado o imóvel, cedendo a utilização do mesmo por determinado período, não poderá ter esse imóvel antes do término do contrato.

Deste modo, é conferido ao locatário, durante a vigência contratual, a segurança de que o mesmo poderá ter o uso do imóvel, segundo estipulado em contrato, sem que sofra nenhuma surpresa no curso da locação.

Essa regra norteadora da locação só poderá ser superada em determinados casos expressamente previstos no art. 9º, da Lei do Inquilinato, como o mútuo acordo (inc. I), em razão da prática de infração legal ou contratual pelo locatário (inc. II) ou em decorrência da falta de pagamento de aluguel e demais acessórios da locação (inc. III). Assim, se o locatário não der causa praticando uma infração ou sendo inadimplente no pagamento do aluguel, a locação não poderá ser desfeita, salvo, é claro, se ele concordar expressamente.

Portanto, enquanto a **locação não residencial se encontrar vigente, por prazo determinado**, o locador não pode pretender a retomada do imóvel por denúncia vazia, ainda que se disponha a pagar a multa contratual.

Além do que, conforme bem definiu o julgador de piso, a cláusula resolutiva contratual, com a qual pretende se socorrer a apelante, a fim de afastar essa regra afirmando se trata de acordo entre as partes, é **nula de pleno direito**, nos termos do art. 45, da Lei 8.245/91, *verbis*:

“São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto”.

In casu, o período de vigência contratual restou estabelecido de 01 de janeiro de 2018 à 01 de janeiro de 2022, tendo a recorrente notificado a locatária para retomada do bem em 12 de novembro de 2020, ou seja, dentro do prazo de vigência da locação, previsto no contrato.

Destarte, no caso em análise, tratando-se de contrato por prazo determinado em sua vigência, não há que se



falar em procedência do pedido formulado na ação de despejo, máxime pelo fato de que o art. 4º, *caput*, da Lei 8.245/1991, atualizado de acordo com a Lei 12.112/2009, veda esta situação.

Nesse sentido:

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada (Redação dada pela Lei 12.112, de 9 de dezembro de 2009).”

Assim, salvo melhor juízo, agiu corretamente o julgador *a quo*, razão pela qual deve ser mantido, *in totum*, o *decisum* questionado.

Ante o exposto, **CONHEÇO DA APELAÇÃO CÍVEL E NEGÓ-LHE PROVIMENTO**, para manter integralmente a sentença recorrida.

Como consequência, majoro os honorários advocatícios devidos aos patronos da apelada, de 10% (dez por cento), para 13% (treze por cento), sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA**

Relator

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5033069-42.2021.8.09.0044** , acordam os componentes da Quinta Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, **em conhecer e desprover o recurso**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o Relator o Desembargador Leobino Valente Chaves e o Desembargador Walter Carlos Lemes.

A sessão foi presidida pelo Desembargador José Carlos de Oliveira.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça Doutora Ivana Farina Navarrete Pena.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA**

Relator

