

Apelação Cível nº 0019210-81.2018.8.19.0202

Relator: Des. Mauro Dickstein

Apelante: SPORTS NUTRITION CENTER CARIOCA LTDA

Apelada: CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Origem: Despejo - 6ª Vara Cível da Regional de Madureira – Comarca da Capital

Juiz em 1º grau: Dra. Carlos Eduardo Lucas De Magalhaes Costa

ACÓRDÃO

APELAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÕES DE INÉPCIA DA INICIAL E DE NULIDADE POR NÃO HAVER SIDO DESIGNADA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREJÚZO. ATO, CUJA FINALIDADE É CATALISAR A AUTOCOMPOSIÇÃO, O QUE PODE SER OBTIDO EM QUALQUER FASE PROCESSUAL. PLANILHA DE CÁLCULOS QUE ATENDE AO COMANDO LEGAL PREVISTO NO ART. 62, I, DA LEI Nº 8.245/91. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0019210-81.2018.8.19.0202, em que é apelante SPORTS NUTRITION CENTER CARIOCA LTDA e apelado CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em Sessão de Julgamento realizada em 04 de junho de 2019, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 04 de junho de 2019.

MAURO DICKSTEIN
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, ajuizada por CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, em face de SPORTS NUTRITION CENTER CARIOCA LTDA, em decorrência de contrato de locação não residencial, concernente à loja 103, Espaço Comercial nº 036 do Carioca Shopping, na Av. Vicente de Carvalho, 909, no qual o réu se sub-rogou em 04/11/2015, ao fundamento de que não haverem sido adimplidas as obrigações locatícias correspondente, totalizando, na data do ajuizamento, o débito de R\$ 109.852,62.

Requer, diante disso, caso não purgada a mora, a rescisão do contrato e o desalijo do imóvel.

Contestação a fls. 66/71, aduzindo, preliminarmente, inépcia da inicial e, no mérito, impugnando os valores cobrados.

Sentença a fls. 91/92, julgando procedente o pedido de despejo, bem como deferindo o prazo de 15 dias para desocupação. Condenou o demandado, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apelo do demandado a fls. 107/118, pugnando pela anulação da sentença, sob os fundamentos de inexistência de designação de audiência de conciliação e de inépcia da inicial.

Contrarrazões a fls. 143/148, prestigiando o julgado.

Restou indeferido o pedido de efeito suspensivo consoante fls. 160.

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, presentes os demais pressupostos de admissibilidade, dele se conhece.

Trata-se de ação de despejo, cujo pleito foi acolhido, pugnando o réu pela cassação da solução vergastada, sob os fundamentos de inépcia da petição inicial e ausência de designação de audiência de conciliação.

Consigne-se, inicialmente, o indeferimento do pedido de efeito suspensivo ao recurso de apelação a fls. 160, em 06/05/19.

Necessário destacar, preliminarmente, que o processo é regido pelo princípio da instrumentalidade das formas, de maneira que não se declara a nulidade de questões suscitadas caso inexista prejuízo às partes.

Assim, a audiência de conciliação é tão somente um momento processual catalisador da autocomposição, que pode ser obtida a qualquer tempo, cabendo destacar que, no caso em comento, a parte autora manifestou expressamente seu desinteresse na sua realização, o que reforça a inocorrência de prejuízo.

Nesse sentido, os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

0029767-11.2015.8.19.0210 - APELAÇÃO

Des(a). MARCOS ANDRE CHUT - Julgamento: 28/11/2018 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. **NÃO REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. INOCORRÊNCIA.** JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. A CONVOCAÇÃO DAS PARTES PARA A TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO CONSTITUI SIMPLES FACULDADE DO JUIZ, E NÃO IMPOSIÇÃO LEGAL PARA TODOS OS CASOS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PAGAMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES LOCATÍCIAS, EM ESPECIAL O PAGAMENTO DOS ALUGUERES. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

0242390-03.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO - Julgamento: 31/10/2018 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação. Ação de despejo cumulada com cobrança. Locação comercial. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial e improcedente o pedido reconvenicional. Rejeitadas as preliminares. **Na espécie, não há que se falar em nulidade pela ausência de designação da audiência de conciliação/mediação do art. 334 do CPC/15, pois demonstrado que, por mais de uma vez, o autor firmou com a ré acordo de parcelamento da dívida, que restou descumprido, levando-o a propor a presente demanda e desde a exordia apontou o desinteresse na realização da aludida audiência. Além disso, é certo que as partes podem transigir a qualquer tempo, não tendo a ré apresentado proposta de eventual composição do conflito.** De outro lado, a ausência de saneamento do feito também não acarreta nulidade, porquanto, instados a se manifestarem em provas, indicando os pontos controvertidos, a parte ré se limitou a se insurgir contra tal decisão, através dos embargos de declaração de fls. 160/170 e o autor, ao apresentar contrarrazões ao aludido recurso, reiterou seu desinteresse na audiência de conciliação e deixou de requerer a produção de qualquer outra prova. "A ausência de despacho saneador não acarreta nulidade de processo, conforme tem assentado a jurisprudência." (AgRg na MC 25.519/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 08/03/2016). Dilação probatória desnecessária. Provas carreadas aos autos suficientes para a resolução da lide. Mérito. Apelante que não nega o inadimplemento, todavia, invoca a exceção de contrato não cumprido. Cláusula 3º do instrumento contratual dispõe que o imóvel fora entregue nas condições descritas no auto de vistoria, o qual indicou a necessidade, tão somente, de "ladrilhos e rebaixamento de teto" no banheiro, e pintura nas paredes, sem constar qualquer ressalva de que tais providenciadas caberiam ao locador. Auto de interdição do imóvel datado de 12.09.17, aproximadamente um ano após o início da locação, sendo certo que a questão que acarretou a mencionada interdição se deu por problema que

sequer fora indicado no auto de vistoria. Parte ré que não comprovou ter realizado qualquer obra no imóvel e, ainda que a tivesse feito, há expressa cláusula nº 7, no sentido de que "as benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.". Súmula nº 335 do STJ. Alegada pendência de documento relacionado ao Documento de Cadastro do ICMS - DOCAD que não impediu o imediato uso do imóvel, pois, incontroverso o funcionamento da loja. Pedido de abatimento da quantia dada em caução contratual que se trata, em verdade, de defesa de mérito, de modo que sua determinação não implica em parcial procedência da reconvenção apresentada, ainda que nela tenha sido aventada tal matéria. Manutenção da sentença. RECURSO DESPROVIDO
(grifos nossos)

Em relação à arguição de inépcia da inicial, por não haver sido instruída com os documentos originários da dívida, tais como boletos de cobrança, tampouco merece ser acolhida.

Isso porque, o art. 62, I, da Lei nº 8.245/91¹, somente exige a apresentação de cálculo discriminado do valor do débito, de modo que, ausente qualquer outro requisito, a planilha acostada pelo autor (fls. 53) atende plenamente ao comando legal.

Desse modo, cabia ao locatário, querendo evitar a rescisão contratual, depositar o valor atualizado da dívida, conforme autoriza o art. 62, II, do mencionado diploma legal², o que, contudo, não fez.

Ademais, o réu sequer indicou a quantia que entende devida, havendo somente impugnado, de forma genérica, a cobrança efetuada pelo locador, razão pela qual se conclui não haver se desincumbido do ônus probatório que lhe competia, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, na forma do art. 373, II, do CPC/15.

¹ Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

² Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

(...)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
c) os juros de mora;
d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

Vale destacar que o demandante não formulou pedido de cobrança, mas tão somente de despejo, bastando, para tal desiderato, a constatação do inadimplemento, sendo a apuração do *quantum debeatur* irrelevante para acolhimento desse pleito, tanto mais se nem planilha e tampouco o depósito do valor incontroverso se propôs o réu a apresentar.

Destarte, a sentença não merece reparo, impondo-se sua manutenção, fixando-se os honorários advocatícios recursais em 11% sobre o valor da causa, na forma do art. 85, §§ 1º e 11, do CPC/15.

Por tais fundamentos, conhece-se do recurso, negando-lhe provimento, aplicando-se os honorários sucumbenciais recursais, na forma acima.

Rio de Janeiro, 04 de junho de 2019.

MAURO DICKSTEIN
Desembargador Relator

ax