



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0010169-45.2009.4.03.6100/SP

2009.61.00.010169-6/SP

RELATOR : Desembargador Federal PEIXOTO JUNIOR
APELANTE : COML/ DE FERRAGENS CASA THOMAZ LTDA
ADVOGADO : SP180609 MAURÍCIO MALUF BARELLA e outro
APELADO(A) : Instituto Nacional do Seguro Social - INSS
ADVOGADO : SP207170 LUIS FELIPE FERRARI BEDENDI e
outro
: SP000030 HERMES ARRAIS ALENCAR
No. ORIG. : 00101694520094036100 16 Vr SAO PAULO/SP

RELATÓRIO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e multa contratual contra COMERCIAL DE FERRAGENS CASA THOMAZ LTDA.

Afirma a autarquia que *"é proprietária de imóvel situado no Largo São Bento, n° 20/16/32, Centro, CEP 01029-010, São Paulo - SP, conforme demonstra a competente certidão do 4° Cartório de Registro de Imóveis da Capital, anexa"*, asserindo que o bem *"foi dado em locação à empresa ré, mediante contrato celebrado desde 1996, anexo, de aluguel mensal acrescido de tributos e demais encargos incidentes sobre o imóvel"* (fl. 03). Sustenta, ainda, que o negócio jurídico encontra-se vencido desde 2001, prorrogando-se, tacitamente, por prazo indeterminado. Afiança que *"a partir do mês de dezembro de 2008, o locatário deixou de cumprir a obrigação de pagar os alugueres, situação que perdura até a presente data"* (fl. 03), ressaltando a impossibilidade de quitação das parcelas vencidas. Pugna, por fim, pelo *"reconhecimento da procedência do presente pedido, com a rescisão da locação e o decreto de despejo do imóvel, e, também, com a condenação da ré ao pagamento dos alugueres vencidos e vincendos, estes até a data da efetiva desocupação, acrescidos do valor da multa moratória e juros legais, devidamente corrigidos, mais custas processuais e honorários advocatícios"* (fl. 04).

O Juízo *a quo* julgou procedentes os pedidos, *"para declarar a rescisão do contrato de locação n° 10/96 (Processo n° 421-000/19157/83) e o despejo da ré COMERCIAL DE FERRAGENS CASA THOMAZ LTDA, bem como para condená-la ao pagamento dos alugueres vencidos, apurados até 30/04/2009, no valor de R\$ 95.939, 10 (noventa e cinco mil, novecentos e trinta e nove reais e dez centavos) e dos alugueres vincendos até a data da efetiva desocupação, acrescidos de multa e juros contratualmente previstos"* (fl. 101).

A ré interpôs apelação às fls. 104/113, alegando *"abusividade dos valores cobrados, isto porque o aluguel de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) assumidos em julho de 1996 transformaram-se em um valor exorbitante de R\$ 21.319,80 (vinte e um mil, trezentos e dezenove reais e oitenta centavos)"* (fls. 107/108), afirmando, ademais, que, em 13 (treze) anos de locação, *"o reajuste ultrapassou 300% (trezentos por cento) de inflação de mais de 23% (vinte e três por cento) ao ano"* (fl. 108). Frisou, ainda, que *"vem enfrentando sérias dificuldades financeiras decorrentes da concorrência desleal de mercadorias advindas da China"*, asseverando que *"sempre possuiu interesse na purgação da mora, desde que fosse por um preço justo e não os valores exorbitantes que estão sendo cobrados"* (fl. 108). Insurgiu-se, portanto, contra o julgamento antecipado do feito, ao indeferir a realização da perícia técnica, *"em total desrespeito ao princípio constitucional da ampla defesa, previsto no artigo 5º, inciso LV da Constituição Federal"* (fl. 109). Prosseguiu, asserindo que *"a cláusula terceira fere o princípio da isonomia constitucionalmente previsto, pois embora fixado como índice de reajuste o IGPM da Fundação Getúlio Vargas o índice correto é que seja aplicado pelo Apelado o mesmo índice de reajuste dos benefícios previdenciários nos termos das portarias ministeriais anualmente divulgadas pela imprensa oficial"* (fl. 110). Aduz que, *"embora se trata de direito disponível que pode ser renunciado, o direito a indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel, objeto da lide, deve ser ressarcido e conferido à Apelante, pois o imóvel ocupado é patrimônio histórico tombado, possuindo mais de cem anos de construção, demandando durante todo o tempo de ocupação (40 anos) diversas obras, estruturais de manutenção, que visavam preservar o imóvel, sob pena de desabamento"*. Pugna, finalmente, pela concessão de um prazo maior para a desocupação voluntária do imóvel, ao argumento de que *"o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária, o mesmo é insuficiente, uma vez que para a locomoção das mercadorias, se faz necessária a obtenção de documentos e autorizações de órgãos públicos, o que demanda tempo, dada a burocracia"* (fl. 112).

Contrarrazões às fls. 117/122.

É o relatório.

VOTO

Ao início, convém ressaltar que não se configura cerceamento do direito de defesa o julgamento antecipado da lide, previsto no art. 330, I, do CPC, na medida em que a realização da prova pericial seria desnecessária ao enfrentamento e solução da demanda. A par disso, os fatos relevantes restaram suficientemente comprovados pelo arcabouço documental que guarnece os autos.

No mérito verifica-se que a apelante tornou-se efetivamente inadimplente desde dezembro de 2008, restando frustrada a tentativa de recebimento das parcelas devidas na via administrativa (fls. 14/15).

Na dicção do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91, *"A locação também poderá ser desfeita (...) em*

decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos". Do mesmo modo, nos termos da Cláusula Décima Primeira do acordo, "A infração de qualquer cláusula, condição ou obrigação deste contrato ou do Regulamento do Edifício, se for o caso, acarretará a sua imediata rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (...)" (fl. 11).

Não merecem acolhimento as alegações referentes aos índices utilizados no reajuste dos aluguéis, eis que a forma de correção dos valores foi livremente pactuada pelas partes na Cláusula Terceira, cujo teor transcrevo a seguir (fl. 10):

Cláusula Terceira - Do valor - O aluguel mensal do imóvel é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) o qual será corrigido anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M, Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com as disposições legais vigentes.

Dignos de nota os fundamentos vazados na sentença, ao refutar a substituição do índice de atualização dos aluguéis pactuado pelas partes:

Outrossim, entendo inviável a alteração unilateral do índice contratado pelas partes em comum acordo e praticado desde longa data - há quatorze anos, aproximadamente - tendo como única motivação as dificuldades financeiras enfrentadas pela ré em decorrência do ingresso de produtos chineses no País e da concorrência com comerciantes ambulantes. Tais fatos, embora reais, não podem ser oponíveis ao locatário, eis que constituem risco da própria atividade da ré.

A par disso, a revisão pretendida pela ré somente foi provocada após o acionamento judicial objetivando a desocupação do imóvel e o pagamento dos valores em atraso, o que torna ilegítima a alegação da ré de eventual abuso praticado pelo autor.

Registre-se, ainda, que se a locatária entende que o valor dos aluguéis são abusivos, cabe a ela intentar a competente ação revisional, enquanto não revisto nas vias próprias o valor do aluguel sendo exigível e vedada a opção pelo inadimplemento a pretexto de exorbitância da quantia cobrada.

A respeito do tema já se posicionou o C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ALEGADO MALTRATO AO ART. 170 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE NESTA CORTE DE JUSTIÇA. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. NÃO PREQUESTIONADA. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE NO AUMENTO DOS ALUGUERES. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME FACE AO ENUNCIADO DAS SÚMULAS 05 e 07 DO STJ. - Não cabe a esta Corte a análise de matérias de cunho constitucional, sendo tal mister, atribuição exclusiva do Pretório Excelso, guardião de nossa Carta Magna, não sendo o recurso especial, a via adequada ao exame da alegação de maltrato ao artigo 170, IX, de nossa Carta Política. - O julgador não precisa responder, nem se ater a todos os argumentos levantados pelas partes, se já tiver motivos suficientes para fundamentar sua decisão. Não há, pois, violação ao 535 quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese da agravante, de sorte que,

com referência aos demais dispositivos invocados não fora preenchido o requisito do questionamento, sendo aplicável in casu o enunciado da súmula 211 desta Corte. - **Eventual indignação do locatário com valor dos locativos cobrados somente teria cabimento se manejado procedimento próprio a tal mister, qual seja, ação revisional prevista no artigo 19 da Lei n. 8.245/91 e presumida a pontualidade no pagamento dos alugueres, não havendo como ser impugnado eventual excesso do valor do aluguel somente após o ajuizamento de demanda de despejo por falta de pagamento.** - Agravo improvido. (AGA 200501745012, HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, STJ - SEXTA TURMA, DJ DATA:06/02/2006) (Grifos não oficiais).

Também não merecem acolhimento as alegações referindo suposto direito a indenização por benfeitorias acrescidas no imóvel, por força de expressa renúncia pela locatária na Cláusula Oitava da avença, *in verbis*:

CLÁUSULA OITAVA - Dos Consertos e Benfeitorias - Todos os reparos, consertos e substituições que se façam necessários ao imóvel correrão por conta da LOCATÁRIA, que deverá atendê-los de maneira que a coisa reparada ou consertada fique tal como era antes e que a peça que for substituída o seja por outra da mesma qualidade. É proibida a realização de qualquer obra de acréscimo ou modificação no imóvel sem a prévia autorização do INSS.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quaisquer benfeitorias porventura realizadas, ainda que autorizadas, aderirão ao imóvel, desistindo a LOCATÁRIA, neste ato, expressamente, de indenização, pagamento ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes. Poderá, entretanto, o INSS exigir que a LOCATÁRIA, por sua exclusiva conta, reponha o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

Frise-se que a validade da cláusula convencionada de renúncia à indenização pelas benfeitorias encontra-se assegurada pela Súmula nº 335 do C. STJ, senão vejamos:

Súmula 335 - Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Finalmente, deve ser mantido o prazo assinado na sentença de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária do imóvel, por afigurar-se razoável, na medida em que consiste no dobro daquele fixado no art. 1209 do Código Civil de 1916, e no quádruplo do prazo estabelecido no art. 63, §1º, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), devendo ser ressaltado, ademais, que a inadimplência perdura por mais de 5 (cinco) anos e a locatária ainda permanece na posse do imóvel público, conforme informação de fl. 130.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

É como voto.

Peixoto Junior
Desembargador Federal

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, por:

Signatário (a): OTAVIO PEIXOTO JUNIOR:10032

Nº de Série do Certificado: 2FE90233974F869F

Data e Hora: 25/06/2014 16:53:40

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010169-45.2009.4.03.6100/SP

2009.61.00.010169-6/SP

D.E.

Publicado em 04/07/2014

RELATOR : Desembargador Federal PEIXOTO JUNIOR
APELANTE : COML/ DE FERRAGENS CASA THOMAZ LTDA
ADVOGADO : SP180609 MAURÍCIO MALUF BARELLA e outro
APELADO(A) : Instituto Nacional do Seguro Social - INSS
ADVOGADO : SP207170 LUIS FELIPE FERRARI BEDENDI e
outro
: SP000030 HERMES ARRAIS ALENCAR
No. ORIG. : 00101694520094036100 16 Vr SAO PAULO/SP

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE NO AUMENTO DOS ALUGUÉIS. ARGUIÇÃO DESCABIDA. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. SENTENÇA DECRETANDO O DESPEJO MANTIDA.

I - Constatada a inadimplência do locatário e frustrada a tentativa de recebimento das parcelas devidas na via administrativa, rescinde-se o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91 e da Cláusula Décima Primeira do contrato.

II - Descabida justificativa feita com alegações de abusividade do valor dos aluguéis, devendo a locatária intentar as medidas judiciais próprias para a revisão dos locativos cobrados.

III - Incabível a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, por haver cláusula convencionada de renúncia, cuja validade encontra respaldo na Súmula 335 do STJ.

IV - Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

São Paulo, 24 de junho de 2014.

Peixoto Junior
Desembargador Federal