



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28461

CÂMARA DE BELO HORIZONTE

1986

Discussões, relatadas e discutidas estes autos de
Apelação Cível nº 28.461, da Câmara de BELO HORIZONTE, sendo A-
pelante: TRACCIA DE BELO CAMPES e Apelada: AUTO ESCOLA SANTA LI-
ZITADA, antiga AUTO ESCOLA SETIM LTDA.

A. C. B. B. A., em Turma, a Terceira Câmara Ci-
vil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando
neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, negar
provimento à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas
NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo
parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 17 de junho de 1986.

JULIO CLAUDIO COSTA, Presidente e/voto.

JULIO CARLOS CAMPES, Relator.

JULIO WAGNER BARROSO, Revisor.

JULIO ROY FAVILLI ELLI, Vogal. 4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAETOS:

"a) Como registra o relatório trata-se de apelação aviada contra sentença que negou o pedido de despejo formulado pela ora recorrente. Esta notificara a inquilina, quanto a infrações contratuais pela mesma cometidas, e após ajuizou a presente demanda onde pede o decreto de Rescisão do contrato, em virtude de tais infrações, e a desocupação do imóvel e pagamento de multa (fl. 5 TA). A sentença entendeu sanadas as infrações apontadas e negou agasalho ao pedido.

Apela a locadora a sustentar que somente após provocada judicialmente a inquilina teria corrigido suas falhas (fl. 117TA). A seguir assevera que as modificações introduzidas, ainda que mínimas, ensejam a rescisão e reitera sua assertiva no sentido de que a apelada já se encontrava em mora quando sanara as irregularidades apontadas na notificação (fls. 118, 119TA).

Recurso próprio e tempestivo, regularmente processado, e dele conheço.

b) De início lembro que a apelante é autora e cabe à mesma o ônus de alegar e provar as infrações que a recorrida teria cometido.

Sob este enfoque examino o recurso. Dele extraio as seguintes alegações, com base nas quais pede a acolhida de seu pedido.

1. A inquilina teria sanado as irregularidades a destempo, além dos quinze dias que lhe concedera a notificação (item "A", "B" "2" e "3" das razões da apelação (fls.117/118TA).

2. A locatária realizara alterações não consentidas, ainda que pequenas, no imóvel (razões, item "1", fls. 117 TA).

Passo ao exame da matéria.

c) Aqui, como de regra em direito, é necessário manejar o conceito de razoável como critério útil no exame de questões nascidas no processo.

Amílcar de Castro, lembrando Schoenborn assinala que em direito, que não é ciência exata, "teoria exata é a que explica de maneira mais natural as situações dadas". (Direito Internacional Privado, Rio, 1977, 3ª ed., Forense nº 12, p.24).

Na espécie dos autos entendo que o magistrado julgou com bom senso e usou bem o conceito de razoável de tal modo que deu a solução natural ou explicação natural, referida por Amílcar de Castro.

Na verdade no que toca às modificações a perfeitamente teve como insignificantes, como se vê da resposta aos quesitos 2 (fl. 73TA) e 7 (fls. 74/75TA). O próprio assistente procurador acompanha estas respostas, apenas lhe acrescentando a existência de uma laje na entrada do bar. (fl. 86TA).

O bom sendo indica que prejuízo algum sofreu a locadora com tão pequenas modificações. Além do mais, em direito à indenização teria a inquilina (cláusula 10ª do contrato) obrigada, inclusive a remover estas modificações ao deixar o imóvel.

Todavia uma delas é apenas uma divisória de parede (fl. 75TA).

Por certo não se pode levar o texto do contrato a uma interpretação rígida como o deseja a apelante pois se trata de contrato impresso contendo generalidades e dirigidas às cláusulas a qualquer um, de modo a torná-lo no caso presente mesmo pouco ajustado à situação concreta.

A cláusula 6ª refere-se à convenção de condôminos e ao regimento interno do edifício, obrigando-se a inquilina a respeitar tais normas.

Evidentemente que totalmente deslocada a cláusula. O parágrafo único da cláusula 15 contém condição potestativa vedada em lei, bem como contém "renúncias" ao arrepio da lei.

A avença não comporta portanto aplicação inflexível e as pequenas modificações, tidas como não prejudiciais ao imóvel pela perícia, não amparam o pedido de rescisão.

d) A outra, segunda e última razão alegada no apelo refere-se a mora da locatária.

Contudo, "data venia", ainda aqui não lhe assiste razão.

É que o prazo de quinze dias exigido pela locadora não se encontra em texto legal algum.

Diz que os impostos apenas foram pagos, de modo completo em agosto quando a notificação não lhe permitia tal demora (fls. 117/118TA).

Ora, se a apelante ingressasse em juízo com ação de despejo por falta de pagamento a inquilina teria prazo superior a 15 dias para sanar a irregularidade.

A outra irregularidade seria a retirada do trailer de Fare Way Ltda (item II da notificação, fl. 8TA).

Tenho que a retirada do mesmo se deu em prazo razoável, dado que se tratava de situação existente há mais de ano, e contra o qual a locadora apenas se insurgiu tão-só em 1983. Assim sua tolerância, e aquiescência tácita, deu causa a permanência da situação por mais de ano e dia e dessarte não poderia pedir desocupação em 15 dias. O tempo de desocupação foi, a meu sentir, mais que razoável.

Tenho como irrelevante esta segunda e última razão do apelo.

e) Por fim mantenho meu entendimento segundo o qual as normas restritivas de direito não admitem emprego generoso, e se deva exigir uma segura demonstração que os suportes



fáticos previstos na norma se realizaram de modo completo. Como anotou Pontes de Miranda a prova do suporte fático é de maior importância (Tratado de Direito Privado, vol. 1, § 9º, p. 25/27). Recordo ainda Humberto Theodoro a exigir cautela na aplicação de normas restritivas de direito, e a asseverar que na dúvida se deve aceitar a existência do direito (Rev. Brasileira de Direito Processual, vol. 15, p. 62/63).

De outra face, dada estas características, entendendo que apenas as razões expressamente invocadas pela locadora na apelação dada sua posição de autora, podem ser consideradas. Se deseja denunciar a locação por infração contratual tão só se consideram as infrações que, no recurso foram expressamente referidas.

f) Com estas razões de decidir à apelação nego provimento.

Custas do recurso pela apelante."

O SR. HUGO BENGTTSSON:

"Induvidosamente comprovadas as infrações contratuais: atraso no pagamento de impostos e colocação de um trailer.

Todavia, a locadora, via notificação, pretendeu se regularizasse a situação.

E assim foi feito.

Temos que se constitui, outrossim em mera irregularidade o atendimento, pela locatária, em prazo superior ao estipulado na notificação, não se ensejando, desse modo, em decreto de despejo.

Por outro lado, as pequenas alterações introduzidas no imóvel, são, facilmente, removíveis, sem que a apelante tenha demonstrado a existência de algum possível prejuízo.

No mais, com o em. Relator.

Nego provimento à apelação."



O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"As violações contratuais que a autora apontou na inicial ficaram superadas em decorrência da notificação feita à locatária. Por outro lado, não é qualquer infração que acarreta o desfazimento do contrato; é necessário que ela seja grave, danosa para o locador e que da mesma decorram prejuízos de relativa monta para este. Em face da prova produzida não se pode chegar à conclusão de ter ocorrido gravidade da infração a justificar a rescisão, colocando-me de acordo com os votos anteriores."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."