



Cont.
D.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 28.515, da Comarca de POÇOS DE CALDAS,, sendo Apelante: CLÉSIO DAVINI e Apelado: MÁRIO PEIXOTO DE OLIVEIRA.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, dar provimento parcial, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 06 de agosto de 1985.

JUIZ SEBASTIÃO ROSENBERG, Presidente e Vogal.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Como relatei cuida-se de recurso aviado contra sentença que rejeitou pedido de indenização formulado ^{com} ~~em~~ apoio no artigo 39 da Lei 6.649/79. O Magistrado ^{de} entendeu que o locador apresentara motivo apto a justificar a não utilização do imóvel para o fim declarado em anterior ação de despejo.

Em suas razões de recurso o inquilino, e demandante, sustenta que o MM. Juiz não apreciou com acuidade a prova dos autos e por isto pede a reforma da sentença.

Recurso a reunir os requisitos de admissibilidade, daí porque passo a seu exame.

b) "Data venia" do MM. Juiz, a posição do apelado, é traduzida na contestação, não convence.

Em anterior, ação de despejo, o recorrido pe-
diu o imóvel para ^{uso} ~~de~~ de sua filha, então residente em São Paulo (fls. 20 TA).

Desocupado o imóvel, a filha não usa o mesmo o fundamento de que locara outra casa, porquanto não poderia ficar em Poços de Caldas a incomodar os pais como seus hóspedes.

O argumento é de uma fragilidade a toda a prova. O apelado, e pai da pretendente ao imóvel, é hoteleiro e sua filha, quanto veio de São Paulo, passou a morar no hotel. Ora, não se pode dizer que hóspede de hotel incomoda o proprietário do mesmo.

Quanto à ^{qua} ~~fragi~~lidade do apelado, e também de seu genro, há prova robusta nos autos (ver depoimen-

APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"2"

to pessoal do apelado, fls. 49 TA, contrato de fls. 56 TA).

Tenho para mim que se a filha do locador dese^{je} antecipar sua mudança de São Paulo para Poços de Caldas, e não deseje^{je} aguardar o final da ação de despejo, não necessitaria locar outro imóvel, porque o apelado mantém um hotel na cidade (fls. ~~40~~⁴⁹ TA).

Ademais se a ação se afere veiculando pedido para uso próprio ou uso de descendente, e sabido que nenhum processo é instantâneo, suporta o autor o ônus de aguardar seu desfecho.

Assim se a filha do apelado locou outro imóvel isto não lhe libera da obrigação de usar o prédio retomado por seu pai.

A se aceitar o argumento do apelado, as retomas para uso próprio, ou uso de descendente, não levam ao dever de usar posteriormente o prédio. Todo o processo tem sua duração normal, e se esta duração é motivo para justificar o não uso do prédio pelo locador, ou seu descendente, o artigo 39 da Lei 6649/79 passaria a ser letra morta.

Assim os itens 6,7,8 da contestação (fls. 54 TA) não convencem diante da prova dos autos.

c) O estado do imóvel não justificaria a atitude do apelado.

Aliás, observo, de início, que inexiste prova que o prédio se encontrasse inabitável ou exigindo reforma de grande parte.

Nos autos não se vê uma perícia e a prova testemunhal revela-se despida de qualquer valia, um depoente é genro do apelado, e outro seu empregado há ~~mais~~^{vinte} anos e que declarou seu amigo íntimo (fls. 51 TA).



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"3"

Os orçamentos acostados aos autos nada provem porque a matéria exige perícia.

Ademais o orçamento é uma mera declaração que não faz prova do fato narrado, trata-se de documento particular que apenas faria prova contra seu signatário. É o que se lê no parágrafo único do artigo 368 do CPC.

Comentando o dispositivo legal diz Amaral Santos:

"O fato declarado, entretanto, depende de prova pelos meios regulares, recaindo o ônus da prova em quem seja interessado em sua veracidade" (Com. ao CPC, Forense, Rio, 1ª ed., 1976, nº 142, pág. 181).

A meu sentir, nos autos não se vê prova do estado do imóvel.

d) O suposto encargo financeiro suportado pelo apelado com a alegada "reforma" em caso de um filho seu não é escusa.

Se o recorrido está a reformar imóvel de um filho, ele o faz porque quer e isto não é fato imprevisível ou de força maior.

Ademais ajuizou ação contra inquilino seu pedindo um imóvel, e seu primeiro compromisso era com este prédio retomado através de regular processo judicial. Quanto a este imóvel, o apelado suportava deveres que não ocorre quanto à casa de seu filho. Se gasta dinheiro nesta, faz porque quer.

Rejeito assim os "três" motivos do apelado e lançados em sua contestação (fls. 53/54 TA).

e) É meu entendimento, expresso quando do julgamento da Apelação 20.951 que:



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"4"

"Se concedemos esta presunção de sinceridade, necessária a vigilância quando é chegado o momento de se constatar a realidade do propósito do locador. No curso do processo o real objetivo do locador, por se situar no futuro, é de difícil aferição, e dará o uso legítimo da técnica da presunção.

Após a retomada, estamos diante de um fato presente, e possível será o exame da espécie à luz de fatos concretos". (J.T.A.M.G. vol. 17 pág. 85).

Acresce dizer, que além do interesse das partes há o interesse em manter a credibilidade do ordenamento jurídico. Qualquer transigência neste terreno fará do artigo 39 letra morta ^{e a própria lei perde} a credibilidade.

Para que a norma jurídica se veja respeitada de modo espontâneo, ou pelo simples temor da sanção, indispensável que esta sanção se aplique quando violada a lei.

É o caso dos autos que reclama a aplicação de sanção no interesse público de manter a credibilidade das sanções previstas na Lei do inquilinato.

f) A prova de que o apelado não deu ao imóvel o destino anunciado em sua anterior ação de despejo está nos autos. Aliás o recorrido não nega o fato.

Desêarte é de se aplicar a sanção.

g) Dou provimento em parte à apelação para condenar o recorrido a pagar 18 vezes o valor de Cr\$29.178,46 porquanto também não vejo motivo para condená-lo na pena máxima prevista em lei. Pagará ainda 20% de honorários sobre este valor, ^{1m} tendo corrigido a partir da data do ajuizamento da ação (Lei 6899/81).



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - 4 POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"5"

Ao recorrido caberá ainda pagar 3/4 das custas do processo e da apelação.

O recorrente decaiu da parte do pedido, ou seja, de 1/4 do mesmo e pagará 25% das custas do processo e do recurso, honorários de advogado de 15% sobre o que decair, ou seja, sobre 6 vezes Cr\$29.178,46".

O SR. JUIZ HUBO BENGTTSSON:

"Clésio Davini promove contra Mário Peixoto de Oliveira uma ação de cobrança pela multa advinda do art. 39 da Lei nº 6.649/79, com imposição de honorários advocatícios, ao fundamento de que já decorridos cinco (05) meses de desocupação do imóvel, a este não foi dado o destino declarado na ação de despejo.

Na realidade, a Lei 6.649/79 dá ao locatário prejudicado pela insinceridade do retomante a cobrança de multa, nos próprios autos.

"O que se verifica é uma postulação formal perante o mesmo juízo por conexão sucessiva porque a lide de cobrança repousa no despejo, em que o locatário deduz, agora como autor, contra o retomante, agora réu, sua pretensão em processo de conhecimento comum, adotando o procedimento ordinário, salvo se pelo valor da causa de cobrança tiver lugar o rito sumaríssimo. Em lide autônoma, com contraditório regular, a sentença a ser proferida, se acolher o pedido, condenará o retomante no pagamento da multa e fixará o seu valor até o limite legal máximo, que representa a responsabilidade única indenizatória, e servirá de base à execução por título judicial, a ser precedida ou não de liquidação, conforme o caso. Pela sucumbência, a verba honoraria



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"6"

será fixada sempre no percentual máximo, por força do mandamento específico do art. 39, sobre o valor da condenação" (Paulo Restiffe Neto, Locação - Questões Processuais - 2ª ed., RT., fls. 171).

Mário Peixoto de Oliveira, em 1982, propôs contra Clésio Davini uma ação de despejo, visando à retomada do imóvel para uso de sua filha Ana Maria Bueno de Oliveira Fragonesi, casada com Eduardo Alberto Fragonesi (fls. 20 NTA). Após tramitação regular, desocupação em 23/02/1984. Em setembro de 1984, o imóvel se encontrava vazio, como vazio continuava em dezembro (fls. 49).

Outrossim, a lei ressalva a ocorrência de força maior, quanto à não ocupação do imóvel retomado, no prazo, a excluir a responsabilidade ou insinceridade do retomante.

"A não destinação do prédio para o fim declarado ou a não permanência nele durante um ano se se dever a motivo de força maior plenamente justificada libera o retomante da pecha de insinceridade e dos efeitos da não observância do mandamento legal. Incumbe-lhe o ônus da prova..." (aut. e obr. cit., fls. 171).

Por ^{uma} ~~uma~~ leitura do depoimento pessoal do R. a fls. 49 e das palavras de seu genro, Eduardo Alberto Fragonesi (fls. 50), podemos observar que jamais se cogitou destinar-se o imóvel à filha de Mário Peixoto. Não passaram a ocupar o prédio desocupado pelo A. e pedido para uso da filha.

Não há, assim, a ocorrência de força maior a molde de exonerar-se o insincero locador da multa prevista e determinada no art. 39 da Lei específica. A questão de reforma, por outro lado, não encontra guarda a justificar a ocorrência de força maior, face às provas cafeadas para os autos.

MOD. 6



APELAÇÃO CÍVEL Nº 28.515 - POÇOS DE CALDAS - 06.08.85

"7"

Dou provimento parcial à apelação, para acompanhar o eminente Relator quanto às verbas da condenação e encargos da sucumbência."

O SR. JUIZ SEBASTIÃO ROSENBERG:

"Estou de acordo com os votos proferidos."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"DERAM PROVIMENTO PARCIAL."