

das chaves. Perda de objeto. Recurso prejudicado em parte. Cobrança de encargos vencidos. Valor correto.

- Conquanto deva o magistrado, na condução do processo, observar os princípios da ampla defesa e do contraditório, estes devem ser sopesados frente ao também constitucional direito à duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII), cabendo-lhe a função de indeferir ou dispensar a realização de provas desnecessárias ao deslinde do feito, sem que isso configure cerceamento de defesa.

- A desocupação voluntária do imóvel locado acarreta a perda de objeto do recurso de apelação na parte em que se impugna a decretação do despejo.

- Estando os valores cobrados de acordo com o que foi contratado e não tendo o locatário comprovado a quitação dos encargos cujo pagamento lhe incumbia, impõe-se reconhecer a procedência da cobrança ajuizada.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.228540-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Moacir Lacerda de Oliveira Júnior - Apelados: Hermano José Ribeiro de Carvalho e sua mulher Julice de Araújo Oliveira Carvalho, Fernando José Casanova Costa - Relator: DES. JOÃO CÂNCIO**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2012. - João Cancio - Relator.

#### Notas taquigráficas

DES. JOÃO CÂNCIO (Relator) - Trata-se de apelação cível interposta por Moacir Lacerda de Oliveira Júnior contra r. sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 33ª Vara Cível desta Capital, que, nos autos da "ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança" ajuizada por Fernando José Casanova Costa em face do ora recorrente e de outros, julgou procedente o pedido inicial para decretar o despejo requerido, declarando rescindida a locação, concedendo prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel, e condenando o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos desde maio/08 e encargos locatícios vencidos e vincendos, até a efetiva desocupação, acrescidos de multa contratual de 20%.

Em suas razões, às f. 388/394, o recorrente suscita preliminar de cerceamento de defesa pela não realização da perícia técnica por ele requerida, com o intuito de comprovar que os valores dos aluguéis cobrados não condizem com as disposições contratuais.

**Despejo por falta de pagamento - Cobrança - Cumulação de ações - Cerceamento de defesa - Inexistência - Entrega voluntária das chaves - Perda de objeto - Recurso prejudicado em parte - Cobrança de encargos vencidos - Valor correto**

Ementa: Apelação cível. Ação de despejo c/c cobrança. Cerceamento de defesa. Inexistência. Entrega voluntária

Afirma já ter depositado os valores dos aluguéis citados na petição inicial e dos vencidos, que foram pagos mês a mês, através de depósitos judiciais feitos com base em decisão liminar proferida nos autos da ação de nº 0024.08.237620-3, conforme demonstrado pelos comprovantes juntados aos autos, restando purgada sua mora.

Sustenta inexistir fundamentação lógica para que seja deferido seu despejo, considerando que paga, mês a mês, os aluguéis ao apelado.

Alega não ter o recorrido comprovado que está em débito, argumentando que o valor cobrado não condiz com as disposições contratuais.

Recurso recebido em ambos os efeitos, nos termos da decisão de f. 396.

Foram apresentadas contrarrazões às f. 397/400 e 401/406.

À f. 422, a MM. Magistrada *a quo* reconsiderou o despacho de f. 396, passando a atribuir apenas o efeito devolutivo à apelação interposta.

Posteriormente à subida dos autos a este eg. Tribunal de Justiça, o autor informou ter havido a desocupação voluntária do imóvel pelo réu, com a entrega das chaves, em 09.03.12, requerendo o levantamento dos depósitos judiciais já efetuados, o que lhe foi deferido (f. 436).

É o relatório.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

Preliminar - De cerceamento de defesa.

Afirma o apelante ter havido cerceamento de defesa, uma vez que não foi apreciado pelo Juízo *a quo* seu pedido de produção de prova pericial contábil, para a apuração do débito realmente devido.

Decerto que a todos os litigantes em processo judicial ou administrativo está assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LV, da CF/88), estando, por outro lado, igualmente garantidos a duração razoável do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (art. 5º, LXXVIII, CF/88).

Verifica-se, ainda, que, nos termos dos arts. 125, II, e 130, *caput*, do Código de Processo Civil, cabe ao juízo "velar pela rápida solução do litígio", bem como, "de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias".

Assim, compete ao juiz, como dirigente do processo e prestador da tutela jurisdicional, a análise do conjunto argumentativo e da realidade concreta do feito, para medição equilibrada da pertinência das provas requeridas, a fim de que possa, com segurança e razoabilidade, denegar vias instrutórias que se mostrem protelatórias ou inúteis para o deslinde da questão, assegurando os direitos constitucionalmente previstos.

O caso presente não indica afronta aos princípios supracitados, pois, pelo que se pode avaliar e extrair das

informações colhidas dos autos, a prova pericial que se pretendia produzir se revela prescindível à solução da lide, pois o contrato entabulado entre as partes, jungido à f. 09, revela o valor do aluguel e a previsão do seu reajuste, os encargos devidos pelo locatário tanto no período de normalidade quanto no de atraso no pagamento, e os documentos de f. 11, 15/16 revelam estar em aberto os pagamentos de conta de luz e do IPTU.

É dizer: a produção da prova contábil afigura-se desnecessária à composição da lide, já que a prova documental é suficiente à formação da convicção do juízo para o julgamento, sem violação ao contraditório e à ampla defesa, sendo certo que a apuração de valores e de eventual débito remanescente haverá de ser feita em fase de liquidação de sentença.

Com tais fundamentos, rejeito a preliminar.

Mérito.

Fernando José Casanova Costa ajuizou "ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança" em face de Moacir Lacerda de Oliveira Júnior e outros, alegando que o requerido deixou de pagar aluguéis de junho/08 a setembro/08, conta de luz de setembro de 2008 e IPTU de 2007, relativos ao apartamento número 202, situado na Rua Eduardo Prado, nº 181, em Belo Horizonte, objeto do contrato de locação firmado em 18.09.1997, totalizando uma dívida de R\$ 7.090,18 (sete mil e noventa reais e dezoito centavos).

A MM. Juíza de primeiro grau julgou procedente o pedido de despejo, rescindindo o contrato de locação, concedendo ao requerido prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel. Condenou o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos desde maio 08, bem como dos encargos locatícios vencidos e vincendos até a efetiva desocupação, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde os vencimentos, e de multa moratória contratual de 20%, descontando-se os valores levantados pelo autor no processo nº 0024.08.237620-3, e os encargos contratuais pagos no curso da lide.

A d. Sentenciante reconheceu, ainda, a ilegitimidade passiva dos 3º, 4º e 5º réus - tendo havido desistência em relação ao 2º (f. 30/31) - e condenou as partes ao pagamento de custas, ficando 30% a cargo do autor e 70% a cargo do 1º réu, que também foi condenado a pagar honorários advocatícios correspondentes a 15% do valor da condenação.

Inconformado, recorre o 1º réu, insistindo em sustentar a inexistência de fundamentos para que seja determinado seu despejo, alegando não ter sido comprovado que está em mora, e ainda, que o valor cobrado não condiz com as disposições contratuais.

No que tange ao despejo em si, há notícias nos autos de que o ora apelante promoveu a entrega voluntária do imóvel, tendo sido juntado o respectivo recibo à f. 431.

Com efeito, não há como sustentar a subsistência da lide em relação ao despejo, uma vez satisfeita a pretensão autoral quanto ao tema, verificando-se a perda parcial do objeto e consequente ausência de interesse recursal, no pertinente.

Nesse sentido, tem sido o entendimento manifestado por este eg. Tribunal de Justiça:

Apelação. Assistência judiciária. Possibilidade. Despejo. Entrega do imóvel e perda do objeto. Ação de despejo por falta de pagamento. Entrega voluntária das chaves. Perda do objeto da ação. Recurso prejudicado. - [...] Em ação de despejo por falta de pagamento, na qual se visa exclusivamente à desocupação do imóvel, ocorrendo a entrega voluntária das chaves do imóvel, não há mais que se falar em lide, haja vista a perda de objeto da ação e, por conseguinte, o eventual recurso interposto também estará prejudicado, uma vez que se trata de desdobramento do direito de ação. Preliminar de perda de objeto parcialmente acolhida, assistência judiciária deferida e recurso parcialmente provido (TJMG - Apelação Cível 1.0261.08.057002-9/002 - Rel. Des. Alberto Aluizio Pacheco de Andrade - Julgamento em 08.06.2010 - Publicação no DJe em 12.07.2010).

Ação de despejo. Pedido procedente. Desocupação voluntária. Perda de objeto. Recurso não conhecido. - A desocupação voluntária do imóvel locado acarreta a perda de objeto do recurso de apelação, interposto contra sentença que decretou o despejo (Apelação Cível 2.0000.00.501233-3/000. Rel. Des. Walter Pinto da Rocha. 17ª Câmara Cível do TJMG. DJ 27.10.2005).

Impõe-se reconhecer, portanto, a perda parcial do objeto da lide, ficando o recurso de apelação prejudicado em parte, tendo em vista a entrega voluntária do imóvel pelo réu, ora apelante.

Resta, contudo, analisar a questão relacionada ao valor cobrado dos aluguéis e dos encargos locatícios vencidos, e não pagos pelo réu.

O autor também busca através da presente ação receber do réu a quantia de R\$7.090,18 (sete mil e noventa reais e dezoito centavos), na qual estariam compreendidos os valores dos aluguéis vencidos em 18.06.08, 18.07.08, 18.08.08 e 18.09.08, corrigidos e acrescidos de multa de 20%, juros de mora de 1% a mês, e dos honorários previstos no art.62 da Lei nº 8.245/91 e no contrato de locação, bem como os valores da conta de luz com vencimento em setembro de 2008 e do IPTU de 2007.

Pretende, ainda, a condenação do réu ao pagamento de todas as parcelas que venceram no curso da ação até a efetiva desocupação (aluguéis e encargos).

O réu sustentou a improcedência do pedido de cobrança, alegando ter realizado o depósito em juízo dos aluguéis e demais encargos, nos autos de outra ação judicial (nº 024.08.237.620-3), na qual pleiteou a declaração de quitação do seu débito e a extinção das respectivas obrigações, bem como a devolução dos valores relativos às multas moratórias exigidas. Juntou os documentos de f. 76/160 comprovando o ajuizamento

da referida ação e dos depósitos judiciais, bem como do levantamento de tais verbas pelo locador (f. 160).

Analisando o contrato celebrado entre o autor e o pai do réu, já falecido, verifica-se que o valor do aluguel fixado na data da assinatura do contrato (22.08.97) era de R\$600,00 (seiscentos reais), havendo previsão de reajuste na periodicidade mínima autorizada por lei, de acordo com o maior índice permitido pelo governo, ficando a cargo do locatário o pagamento do condomínio, impostos, taxas e do seguro obrigatório contra fogo.

Há também previsão da cobrança de multa de 20% do locatário no caso de atraso no pagamento do aluguel, e, ainda, de honorários advocatícios no valor correspondente a 20% do débito, caso seja cobrado em juízo.

O réu, ora apelante, juntou à f. 162 a guia do IPTU referente ao exercício de 2007, cujo pagamento se deu em 29.01.10, evidentemente bem após o seu vencimento, e também após o ajuizamento da presente ação, ocorrido em 03.10.08.

Não comprovou o réu o pagamento, dentro do prazo estipulado, dos aluguéis vencidos em 18.06.08, 18.07.08, 18.08.08 e 18.09.08, nem da conta de luz vencida em setembro de 2008.

Cabe ressaltar que, ainda que tenha o réu juntado cópias de comprovantes de depósitos judiciais feitos a favor do autor (f. 93, 96, 102, 105, 110, 113, 135, 149, 152, 155, 158, 264/311, 326, 357, 359, 361, 372, 374, 385/386), verifica-se que o primeiro depósito foi realizado em 05.12.2008, posteriormente, portanto, ao vencimento dos encargos inicialmente cobrados na presente ação. Ademais, impossível se aferir de plano a quais encargos locatícios estes depósitos foram destinados a dar quitação, o que, entretanto, poderá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Com efeito, há que se reconhecer que, quando do ajuizamento da presente ação, o réu encontrava-se efetivamente em mora, dando causa ao despejo por falta de pagamento e à cobrança do débito discriminado na peça inaugural.

Verifica-se, ainda, ter sido reconhecida, por sentença, no processo nº 024.08.237.620-3, a legitimidade da cobrança da multa contratual de 20%, cabendo registrar que a consignação de valores feita no curso daquela ação não foi hábil para afastar a mora do locatário (réu nesta ação), uma vez constatada a insuficiência dos valores consignados para a quitação do débito perante o locador (f. 210/212).

Dessarte, mostra-se procedente a cobrança feita pelo autor no valor inicialmente apresentado, devendo ser mantida a sentença recorrida, no pertinente.

Quanto aos encargos locatícios que foram vencendo no decorrer deste processo até a efetiva entrega das chaves, cabe ressaltar que o valor final do débito deve ser apurado em liquidação de sentença, verificando-se se foram pagos dentro de seus respectivos vencimentos, para que haja a incidência ou não dos encargos da mora como juros, correção monetária e a multa contratual de

20%, devendo ser abatido do total do débito apurado os valores depositados judicialmente e já levantados, conforme informam os documentos de f. 322 e 440.

Conclusão.

Ante o exposto, rejeito a preliminar e nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo recorrente.

É como voto.

DES. CORRÊA CAMARGO (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - De acordo com o Relator.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.