



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.0000658706

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MÁRCIA DE MARIA COSTA CID FERREIRA, é apelado ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES S/A (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram a preliminar e negaram provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores RUY COPPOLA (Presidente) e LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 16 de outubro de 2014.

FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011

COMARCA: SÃO PAULO - Fórum Regional de Pinheiros - 1ª VARA CÍVEL

JUIZ: DR. RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

APELANTE: MÁRCIA DE MARIA COSTA CID FERREIRA

APELADA: ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADE S/A (Massa Falida)

VOTO Nº 15856

Locação de imóvel. Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e demais encargos locatícios. Ação julgada procedente.

Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Pretensão à suspensão do feito. Descabimento. Ausência de prejudicialidade externa. Preliminar rejeitada. Documentos trazidos com o recurso. Exegese do art. 396 do CPC. Documentos que não estampam a característica de novidade para que seja examinada sua juntada extemporaneamente. Ausência de prova de quitação de aluguéis e encargos pela locatária. Valores devidos. Suposto distrato entabulado entre as partes. Elementos dos autos que afastam sua ocorrência. Despejo bem decretado. Imóvel desocupado coercitivamente. Pretensão ao reconhecimento de bem de família. Inaplicabilidade do disposto na Lei 8.009/90. Sentença mantida. Recurso improvido.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e demais encargos locatícios ajuizada por Atalanta Participações e Propriedades Ltda. em face de Márcia de Maria Costa Cid Ferreira, julgada procedente pela r. sentença de fls. 558/564, declarado rescindido o contrato de locação firmado entre as partes e decretado o despejo da ré, concedido o prazo de 15 dias para desocupação voluntária. No mesmo fôlego, foi a ré condenada ao pagamento da quantia de R\$1.727.603,59, com atualização monetária e juros de mora do contrato, excetuado o período em que reconhecida a prescrição.

Em razão da sucumbência, foi a ré condenada, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios,

Voto nº - Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011

arbitrados em 20% sobre o valor da causa.

Inconformada, a ré apela (fls. 740/753). Reitera integralmente os argumentos trazidos em contestação e alegações finais. Sustenta a nulidade da r. sentença, vez que deveria ter havido a suspensão do feito em razão de prejudicialidade externa. Reafirma a validade do distrato do contrato de locação e que a ausência de reconhecimento de firmas não é formalidade essencial. Aduz que não tem conhecimento acerca dos negócios do marido e do Banco Santos. Renova sua alegação de bem de família. Diz que, como controladora da Atalanta e da Hyles, é proprietária indireta do imóvel. Menciona os artigos 265, IV, "a", 333, II, e 370, *caput* e I, do CPC; e artigos 1º, *caput*, 2º, *caput*, 3º e incisos, 5º, *caput*, da Lei nº 8.009/90. Postula a reforma da r. sentença.

Os documentos trazidos com o recurso (fls. 754/761) foram desentranhados (cfr. fls. 765-A e 767), tendo sido entranhados novamente aos autos a fls. 816/823, conforme decisão de fl. 811.

Contrarrazões a fls. 907/913.

O imóvel foi desocupado em 21.01.2011 (fls. 873/890).

Manifestação da d. Procuradoria de Justiça a fls. 2979/2981, pelo improvimento do apelo.

É o relatório do necessário.

Por primeiro, rejeito a preliminar arguida vez que não vislumbro a ocorrência de prejudicialidade externa, como sustentado pela ré-locatária, razão pela qual não há que se falar em necessidade de suspensão do feito.

Voto nº - Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011

Não se pode olvidar, ademais, que o Agravo de Instrumento tirado contra a decisão que estendeu os efeitos da falência às empresas coligadas ao Banco Santos S/A (Recurso nº 9046399-90.2007.8.26.0000) fora improvido, mantida a r. decisão proferida em primeiro grau, por v. acórdão de relatoria do i. Des. Lino Machado, julgado em 05.05.2014.

Da mesma forma, anoto que os documentos apresentados pela ré-apelante com peça recursal (fls. 816/823), mostram-se totalmente extemporâneos e inoportunos, vez que impossibilita à autora-apelada exercer o seu direito ao contraditório e à ampla defesa.

No mais, nos termos do disposto no art. 396 do CPC, “compete à parte instruir a petição inicial (art. 283), ou a resposta (art. 297), com os documentos destinados a provar-lhe as alegações”. Nem se alegue serem documentos novos, vez que emitidos em data anterior ao ajuizamento da ação, e que não se revestem do caráter de novidade, exigido pelo art. 397 do CPC, para que pudesse ser admitido, excepcionalmente, como prova.

Quanto ao mais, o recurso não comporta provimento, anotada a combatividade dos d. patronos da apelante.

Todos os requisitos para a procedência da ação foram preenchidos, quais sejam: a comprovação da relação locatícia (fls. 40/46), a responsabilidade da locatária pelo pagamento das verbas perseguidas e o demonstrativo do débito (fls. 68/70).

Não há, nos autos, prova da quitação dos valores devidos. Muito ao contrário. A apelante limita-se a reiterar todos os argumentos trazidos em contestação e em alegações finais relatando o seu inconformismo com a r. sentença que julgou procedente a ação de despejo, mas não expõe os

Voto nº - Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011

fundamentos de fato e de direito que permitam a esta Câmara reformar ou anular o que fora decidido.

Seria hipótese, inclusive, de sequer conhecer do recurso de apelação. Se o recurso reproduz as mesmas questões agitadas na inicial, ou na defesa, ou em qualquer outra peça, despreocupando-se o recorrente de impugnar, articuladamente, os fundamentos da r. sentença hostilizada que lhe teria desfavorecido, nos termos do disposto no art. 514 e incisos do CPC, é peça inepta e leva ao não conhecimento do recurso por falta de técnica e ausência de demonstração de amparo jurídico à irresignação formulada incorretamente.

Ora, se o apelo não ataca as razões constantes da r. sentença recorrida, viola o disposto no art. 505 c.c. o art. 514, II, do CPC, não comportando, assim, conhecimento.

Quanto ao alegado distrato (fls. 349/350), como bem anotado pelo d. Sentenciante, tem-se que não houve reconhecimento de firma, de modo que não pode ser aferida a data em que efetivamente realizado. E o documento de fls. 492/493 confirma a existência da relação locatícia entre as partes. Ora, a apelante usa a relação locatícia para obter vantagem perante a concessionária de serviço público (Eletropaulo), mas ao mesmo tempo nega a sua existência nos autos da presente ação, por melhor lhe convir.

Como anotado pela d. Procuradora de Justiça, *“nem se conteste a condição de locatária da apelante, que não só em seu depoimento reconheceu como sua a assinatura aposta no contrato de locação, como em ofício dirigido à Eletropaulo reconhece tal condição. Restando comprovada a relação locatícia e o não pagamento dos alugueres avençados outra não poderia ser a r. decisão monocrática que se mostra de todo correta.”* (cfr. fl.

Voto nº - Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
Apelação nº 0117135-25.2008.8.26.0011

2980).

Finalmente, não cabe qualquer discussão acerca da aplicação da Lei 8.009/90 por se tratar de ação de despejo por falta de pagamento, não havendo que se falar em impenhorabilidade do imóvel. Ora, a apelada, como locadora do imóvel, pode reavê-lo ante a inadimplência verificada.

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença tal como lançada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

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

FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR
Relator