

**APELAÇÃO CÍVEL N° 124798-4/188 (200801547894)**

Comarca de Goiânia

Apelante: Lamarque da Costa e Alves e outro

Apelado: Hélio do Lago e Silva

Relator: Des. **Kisleu Dias Maciel Filho**

## **RELATÓRIO E VOTO**

Trata-se de apelação cível interposta contra sentença (fls.45/47) exarada nos autos da ação de despejo por infração legal e contratual c/c cobrança de acessórios e multa proposta por **Hélio do Lago e Silva** em desfavor de **Lamarque da Costa e Alves e Maria Helena da Costa Alves**, com vistas a rescisão do contrato de locação entabulado entre as partes, onde o autor locou à primeira ré, sob a fiança da segunda, o imóvel comercial situado na Rua 20, nº 396, nesta Capital (Restaurante Dona Jandira), por prazo estipulado entre 16/03/06 à 15/03/09, mediante o aluguel mensal de oitocentos reais (R\$800,00), em razão de terem as locatárias deixado de honrar com os compromissos assumidos, estando em débito, perfazendo o montante de nove mil e seiscentos reais (R\$9.600,00).

Ao relatório da sentença, aqui adotado e integrado, acrescento que o MM. 2º Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca desta Capital, Dr. **Lusvaldo de Paula e Silva** julgou procedente os pedidos e “...de consequência declaro rescindido o contrato de locação firmado pelas partes (fls.11-14), condenando as Réis no pagamento dos aluguéis vencidos e acessórios da locação até a data da

efetiva desocupação, corrigidos pelo INPC e com juros de mora de 1% a.m., contados dos respectivos vencimentos, sem prejuízo da multa contratual (10% - Cláusula 12<sup>a</sup>). Fixo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel (LI, art. 63, § 1º, letra "b", primeira parte), contado da notificação a que alude o art. 65, **caput**. Descumprido, expeça-se mandado de despejo, devendo os Oficiais de Justiça procederem como manda esse último dispositivo e seus parágrafos. Fixo o valor da caução em doze (12) meses de aluguel para o caso de ser executada provisoriamente a sentença, com relação ao despejo (art. 63, § 4º). Atento aos ônus da sucumbência, condeno as Rés, ainda, no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios do Autor, estes arbitrados em 10% do valor do débito corrigido. Após o trânsito em julgado, deverão elas, e independentemente de intimação, efetuarem o pagamento daquelas verbas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa de 10% (CPC, art. 475-J)".

Inconformadas com a solução dada à contenda, **Lamarque da Costa e Alves e Maria Helena da Costa** interpõem recurso de apelação, manifestando as razões que se alinham às fls.49/54, buscando, preliminarmente, a nulidade do processo, a partir do prazo para oferecimento da contestação, ante a decretação de revelia, em decorrência do cerceamento do direito de defesa, por culpa exclusiva do advogado contratado, que negou representá-las em juízo, devolvendo-lhes todos os documentos, no último dia para contestar a presente ação.

No que tange ao mérito da causa, sustentam ser indevida a quantia de nove mil e seiscentos reais (R\$9.600,00), ressaltando que estão cumprindo, pontualmente, o pagamento dos alugueis.

No que pertine ao IPTU, alegam que estão sendo os mesmos parcelados, bem como a dívida junto a SANEAGO.

Dizem que o magistrado não poderia decidir a perlenga, prematuramente, sem oportunizar as recorrentes a dilargação probatória, a qual pode ser feita após o lapso temporal de apresentação da peça de defesa, conforme explanado no artigo 397 do Código Processual Civil.

Requerem a procedência do recurso apelatório.

Preparo às fls.83.

Contra-razões apresentadas às fls. 85/90, aguardando o recorrido a manutenção da sentença atacada, bem como a condenação das recorrentes por litigância de má-fé.

Em síntese, é o relatório.

Primeiramente, por uma questão de ordem técnica, passo à análise da preliminar suscitada de nulidade do processo, a partir do prazo para oferecimento da contestação, em decorrência da decretação de revelia, já que as recorrentes alegam que a culpa pela não apresentação da peça de defesa, dentro do lapso temporal exigido pela lei, é exclusiva do advogado contratado.

Em análise ao caderno processual, constata-se que não há falar em nulidade processual, tendo em vista que as réis foram devidamente citadas, conforme se confere da juntada dos avisos de recebimento anexados aos autos às fls. 38 e 40, bem como certidão exarada pela Escrivã às fls.42, informando que transcorreu em branco o prazo para as apelantes responderem a ação, devendo estas suportarem os efeitos da revelia, como acertadamente

entendido pelo magistrado *a quo*, quando da prolação da sentença, não configurando-se cerceamento do direito de defesa.

Noutro vértice, é pacífico o entendimento de que ao réu não cabe discutir, em sede de apelação, matéria não apresentada em contestação, devendo suportar os efeitos da revelia, estando preclusa a oportunidade para tal alegação.

Extrai-se do artigo 300 do Código Processual Civil que:

*"Compete ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito, com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir".*

Em regra põe em relevo o princípio da eventualidade ou da preclusão, segundo o qual cada faculdade deve ser exercida dentro da fase adequada, sob pena de se perder a oportunidade de praticar o ato respectivo.

Sendo assim, incumbe àquele que apresenta resistência a uma pretensão posta em juízo, alegar na peça contestatória toda a matéria pertinente ao seu interesse, sob pena de precluir a faculdade processual.

Sobre o assunto, leciona, com maestria, **Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery** que:

"PRINCÍPIO DA EVENTUALIDADE. Por este princípio, o réu deve alegar, na contestação, todas as defesas que tiver

contra o pedido do autor, ainda que sejam incompatíveis entre si, pois na eventualidade de o juiz não acolher uma delas passa a examinar a outra. Caso o réu não alegue, na contestação, tudo o que poderia, terá havido preclusão consumativa, estando impedido de deduzir qualquer outra matéria de defesa depois da contestação, salvo o disposto no CPC 303. A oportunidade, o evento processual para que ele possa defender-se, é a contestação". (Cfr. Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 9<sup>a</sup> edição, Editora Revista dos Tribunais, p.493).

Perlustrando o mesmo entendimento, os Pretórios Nacionais pontificaram:

*"Pelo princípio da eventualidade, todas as alegações e deduções devem ser apresentadas ao mesmo tempo em contestação, sob pena de preclusão, de modo que transcorrido o prazo, não mais é lícito aduzi-las".* (Revista dos Tribunais, vol. 613, p.95).

**"AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS - CARENCIA DE AÇÃO AFASTADA -**

*CITAÇÃO REGULAR - REVELIA - DEFESA NA FASE RECURSAL - PRECLUSÃO. ... Certo é que incumbe ao réu apresentar na peça contestatória todos os argumentos de fato e de direito com que impugna o pedido do autor, sob pena de, não oferecendo, oportunamente, resposta, ser julgado à REVELIA, sendo-lhe vedado debatê-los posteriormente, posto que não se pode agitar após o saneador matéria que não tenha sido percutida na devida oportunidade processual, em virtude de se encontrar acobertada pela preclusão. Inteligência do artigo 245 c/c artigo 300, do Código de Processo Civil".*  
(TJMG, AC nº 360964-3, de Belo Horizonte, DJ de 29/05/02, Relator Des. Vieira de Brito).

Comungando o mesmo entendimento, esta Augusta Casa de Justiça tem ementado:

*"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. CITAÇÃO. FÉ-PÚBLICA DO OFICIAL DE JUSTIÇA. REVELIA. PRECLUSÃO. I...; II- Ao réu não cabe discutir, em sede de apelação, matéria não apresentada em contestação, sendo revel no feito, em relação a ele estando preclusa a oportunidade para tal alegativa. Apelo*

*conhecido e improvido. Sentença mantida".* (TJGO, 4<sup>a</sup> Câmara Cível, AC nº 67016, de Goiânia, DJ nº 13984, de 14/03/03, Relatora Des<sup>a</sup>. **Beatriz Figueiredo Franco**) .

*"... o réu não tem apenas o dever de contestar o pedido, mas sim, o ônus da fazê-lo, sob pena de arcar com os prejuízos que lhe poderão advir em consequência da revelia. III- Deixando a parte de argüir o que entender devido no momento adequado, dá ensejo a perda do direito...".* (TJGO, 1<sup>a</sup> Câmara Cível, AC nº 102988, de Nerópolis, DJ nº 14935, DJ nº 14935, de 06/02/07, Relator Des. **João Ubaldo Ferreira**) .

Assim, indiscutível que na espécie, as recorrentes, embora regularmente citadas para responder aos termos da petição inicial, não ofereceram defesa no prazo legal, nem manifestaram intenção de efetuar o pagamento do débito, nos termos do artigo 62, inciso II da Lei do Inquilinato, razão pela qual devem suportar os prejuízos advindos da sentença, ante a demonstração do fato constitutivo do direito do autor.

Noutra plana, em análise aos fatos narrados na peça inaugural, constata-se que o pedido introdutório tem origem no contrato locatício celebrado entre as partes, em razão da locação do imóvel situado na Rua 20, nº 396, Setor Central, nesta Capital (Restaurante Dona Jandira).

Noutro vértice, deixando as recorrentes de contestarem a presente ação e, considerando a documentação anexada aos autos, o reconhecimento como verdadeiros os fatos afirmados pelo autor/recorrido, de acordo com a norma inserta no artigo 319 da Lei Processual Civil, é medida que se impõe.

Destarte, tendo-se como verdadeiro o fato alegado pelo demandante, consubstanciado na inadimplência das recorrentes, quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos devidos em decorrência do pacto celebrado entre as partes, correta a sentença que decretou a rescisão contratual, condenando as réis no pagamento do débito devido, fixando o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária do imóvel.

Noutra plana, não é lícito as apelantes deduzirem, em grau de apelo, matéria de defesa, sendo extemporânea a juntada de novos documentos com a peça recursal, posto que se operou a preclusão para tais procedimentos.

Por outro lado, apesar da ocorrência da preclusão, na fase de liquidação de sentença, conseguindo as recorrentes comprovarem o pagamento parcial do débito cobrado, por meio de recibo, tal quitação poderá ser deduzida do ***quantum debeatur***.

Por fim, quanto a tese levantada pelo recorrido em contra-razões, almejando o reconhecimento da litigância de má-fé, por parte das recorrentes, concluo que, para que se configure litigância de má-fé, a dar ensanchas a sanção processual, necessário a comprovação maliciosa da parte, a tal não podendo equiparar-se o exercício regular do direito de ação, como se deu na espécie.

Sobre o assunto, esta Casa de Justiça tem ementado:

***"O simples exercício do direito de recorrer não caracteriza litigância***

**de má-fé".** (TJGO, 1<sup>a</sup> Câmara Cível, AC n° 93838, de Ivolândia, DJ n° 15125, de 16/11/07, Relator Des. **Abrão Rodrigues Faria**).

"**Não há que se falar em litigância de má-fé quando resta configurado que a apelada tão somente se valeu do exercício regular de seu direito de ação assegurado pela Carta Magna...**". (TJGO, 1<sup>a</sup> Câmara Cível, AC n° 110282, de Goiânia, DJ n° 15148, de 19/12/07, Relator Des. **João Ubaldo Ferreira**).

"**O regular exercício do direito não enseja condenação por litigância de má-fé".** (TJGO, 4<sup>a</sup> Câmara Cível, ac n° 115900, de Goiás, DJ n° 12, de 18/01/08, Relator Des. **Almeida Branco**).

"**Enquadramento das alegações do recorrente como regular exercício do direito de defesa dos interesses que considera legítimos e inexistentindo qualquer ato que atente a dignidade da justiça, não há que se falar em litigância de má-fé".** (TJGO, 4<sup>a</sup> Câmara Cível, AI n° 60696, de Goiânia, DJ n° 55, de 26/03/08, Relator Des. **Carlos**

**Escher) .**

Assim, na espécie, a interposição de recurso apelatório por parte das recorrentes, não enseja condenação por litigância de má-fé, mas exercício regular do direito de ação.

Ao teor do exposto, conheço do apelo e lhe nego provimento, para manter a sentença atacada, por seus próprios e jurídicos efeitos.

É o meu voto.

Goiânia, 10 de julho de 2008.

**Des. Kisleu Dias Maciel Filho**

Relator

**APELAÇÃO CÍVEL N° 124798-4/188 (200801547894)**

Comarca de Goiânia

Apelante: Lamarque da Costa e Alves e outro

Apelado: Hélio do Lago e Silva

Relator: Des. Kisleu Dias Maciel Filho

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE  
DESPEJO POR INFRAÇÃO LEGAL E  
CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE ACESSÓRIOS  
E MULTA. CITAÇÃO VÁLIDA. AUSÊNCIA DE  
CONTESTAÇÃO. REVELIA DECRETADA.  
PRINCÍPIO DA EVENTUALIDADE. PRESUNÇÃO  
DE VERACIDADE DOS FATOS ALEGADOS NA  
INICIAL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DE  
CONFIGURAÇÃO. 1- De acordo com o princípio  
da eventualidade ou da preclusão, cada  
faculdade deve ser exercida dentro da fase  
adequada, sob pena de se perder a  
oportunidade de praticar o ato respectivo.  
Sendo assim, incumbe àquele que apresenta  
resistência a uma pretensão posta em juízo,  
alegar na peça contestatória toda a matéria  
pertinente ao seu interesse, sob pena de  
preclusão, de modo que transcorrido o prazo,  
não mais é lícito aduzi-las. 2-O simples  
exercício do direito de recorrer não caracteriza  
litigância de má-fé. 3- APELAÇÃO CONHECIDA  
E IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.**

# **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 124798-4/188 da Comarca de Goiânia.

**ACORDAM** os integrantes da Quarta Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **a unanimidade de votos, em conhecer da apelação e negar-lhe provimento**, nos termos do voto do Relator.

**VOTARAM**, além do Relator, o Desembargador Stenka I. Neto e a Desembargadora Beatriz Figueiredo Franco.

**PRESIDIU** a sessão o Desembargador Almeida Branco.

**PRESENTE** o ilustre Procurador de Justiça, Dr. José Carlos Mendonça.

Custas de lei.

Goiânia, 10 de julho de 2008.

**Des. Almeida Branco**

Presidente

**Des. Kisleu Dias Maciel Filho**

Relator