MODELO DE PETIÇÃO.

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTESTAÇÃO E RECONVENÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA ORAL INDISPENSÁVEL. MULTA CONTRATUAL.

DECISÃO *EXTRA PETITA*. *EXCEPTIO NON ADIPLENDI*. MEMORIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Des. ...- DD Relatora da Apelação Cível n. ... – ...ª Câmara Cível do TJ...

(nome LTDA-ME), (nome), (nome) e (nome) [primeiros apelantes], pelo comum advogado *in fine* assinado, nos autos epigrafados que contendem contra (nome LTDA.), vêm, respeitosamente, apresentar o presente MEMORIAL pelo que passam a aduzir.

I. BREVE ESCORÇO

I.1. INICIAL

1. A apelada “...” promoveu contra os primeiros apelantes [ora peticionários] a presente ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueis e acessórios da locação [comercial], com pedido de liminar e indenização.

2. A autora/locadora em ... firmou com os réus/locatário e fiadores um “*Contrato de Locação Comercial*” tendo como objeto uma casa localizada na Rua ... n. ..., Bairro ... em ..., prazo de duração de 120 [cento e vinte] meses [10 anos], de ... a ...

3. Previu a Cláusula Terceira- Parágrafo Sétimo do referido contrato de locação comercial um prazo de carência em favor da locatária “*de 90 dias do aluguel contratado*” [sic].

4. Narrou a exordial que “*o imóvel objeto da locação foi comprado pelo locador para ser locado à inquilina, tendo sido dito imóvel por ela (Locatária) escolhido de acordo com sua vontade e entendendo ser o imóvel necessário para implantação do seu negócio na região de localização do referido imóvel*” [sic].

5. Também pontuou a autora/locadora que atendeu ao pedido da ré/locatária e assinou o pedido deferido de demolição dirigido à Prefeitura Municipal de ... [doc. n. ...].

6. Insta pontuar que a locadora autorizou essa edificação [como ressaltado na peça de ingresso], e a permissibilidade expressa no referido contrato de locação comercial [Cláusula quinta-Parágrafo segundo].

7. Disse a autora/locadora que após a “*demolição*”, a ré/locatária iniciou a edificação de uma obra física no local, constituída na colocação de “*containers*” e alvenaria de acabamento ao redor [vide ANEXOS FOTOGRÁFICOS no doc. n. ...].

8. No transcurso das obras a autora/locadora foi notificada pela Prefeitura de ... através dos “*Autos de Notificação*” juntados nos docs. n. ..., em relação à obra iniciada, motivados pela:

- ausência de consulta prévia na Prefeitura;

- não aprovação de projeto para edificação;

- realização de obras alterando a estrutura do imóvel sem as prévias consultas e autorizações dos órgãos legais e,

- pendência de regularização no registro do imóvel quanto a existência de desapropriação para o lote com redução de sua área para a implantação da Rua ...

9. A autora/locadora providenciou sponte sua as “*defesas administrativas*” destas autuações, sem qualquer consulta ou comunicação à ré/locatária sobre as questões técnicas tidas como transgredidas nas notificações da ...

10. Neste particular, a ré/locatária notificou extrajudicialmente a autora/locadora e lhe requereu “*cópia dos autos da notificação e das defesas administrativas por ela apresentadas*” [pela locadora], vez que a locatária tinha legítimo interesse em afastar os fatos trazidos nesses procedimentos administrativos, rechaçando estas autuações, pois tinha todos os elementos necessários para acrescer nas defesas administrativas [vide Notificação Extrajudicial no doc. n. ...].

11. A autora/locadora não permitiu o acesso da ré/locatária nestas defesas administrativas e assumiu o ônus probatório da sua defesa no ambiente administrativo.

12. Foram rejeitadas as “*defesas administrativas*” apresentadas pela autora/locadora [não apresentado o conteúdo] e aplicadas as multas. Não houve interposição de recurso administrativo pela autuada/autora.

13. Por conta destas autuações administrativas a obra foi embargada no período de “... até parte do mês de ...”, sendo este o período objeto da cobrança judicial dos alugueis na presente ação.

14. Na inicial a locadora/autora pediu a procedência e o acolhimento dos seguintes pedidos:

- declaração de rescisão do contrato de locação com a desocupação do imóvel, sob pena de despejo consultório;

- condenação ao pagamento dos alugueis vencidos e não pagos de ... a ... e os vencíveis no curso da ação; “*com multa*”, corrigidos e corrigidos e com juros até a data do pagamento;

- condenação do valor das multas aplicadas pela municipalidade;

- se não concluída a nova edificação, condenada a pagar indenização pelo valor da antiga construção a ser apurado em perícia técnica.

I.2. CONTESTAÇÃO E RECONVENÇÃO

15. A contestação veio acompanhada de pedido reconvencional.

16. Na defesa foram suscitadas preliminarmente impugnação ao valor da causa e inépcia do pedido de condenação das multas aplicadas pela municipalidade.

17. No mérito a improcedência do pleito autoral, pois foi a autora/locadora através do seu representante legal e engenheiro civil ... quem afirmou ser desnecessário a aprovação de qualquer projeto, pois não seria erigida qualquer obra em alvenaria, mas apenas a instalação de “*containers*”, ou seja, a instalação de móveis removíveis.

18. O aluguel estava sendo quitado regularmente até que houve o “*embargo da obra*” NÃO exclusivamente pelos motivos das autuações, MAS SIM E PRINCIPALMENTE pelo fato da falta de regularização por parte da locadora/proprietária NÃO TER REGULARIZADO A REDUÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL LOCADO EM VIRTUDE DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO PROMOVIDA PELO MUNICÍPIO PARA A ANTERIOR IMPLANTAÇÃO DA RUA ...

19. E sem esta regularização do lote locado, NÃO HAVERIA SEQUER CONDIÇÕES E POSSIBILIDADES DE SE EXAMINAR QUALQUER PROJETO.

20. A autora/locadora não constou no CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL essa pendência de redução da área do imóvel originada da anterior desapropriação.

21. E, por essa circunstância, a obra foi “*embargada*” pelo período de “...” até “...”, até que se resolvessem as pendências, inclusive e sobremaneira, a questão da desapropriação.

22. Essa irregularidade na matrícula do imóvel quanto a desapropriação impossibilitou a ré/locatária executar a obra prevista no CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL neste período, não se podendo atribuir à ré/locatária essa responsabilidade, diante da dicção do art. 22, I e IV da Lei 8.245/91 que traça a obrigação do locador entregar o imóvel alugado “em estado de servir ao uso a que se destina” e “*responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação*”.

23. Assim constou na conclusão do “*Laudo de Parcelamento de Projeto Geotécnico*” do lote locado da lavra da Prefeitura Municipal de ..., *ipisssis litteris*:

“*Concluímos que, apesar de na Carta o RT alegar que a maioria das pendências apontadas não é devida, comprovamos que absolutamente todas elas são devidas e justificáveis, bem como todo o procedimento adotado por esta SMARU. Frisamos o nosso compromisso em cumprir integralmente o disposto na legislação pertinente e ressaltamos a importância de o RT, seja de projeto ou de obra, também o fazer.*

*Salientamos ainda QUE SE FAZ NECESSÁRIO O ESCLARECIMENTO, MEDIANTE APROVAÇÃO DO REGISTRO ATUALIZADO DO LOTE, QUANTO A EXISTÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO PARA O LOTE VISTO HAVER REGISTRO DE DESAPROPRIAÇÃO NO QUARTEIRÃO.*

*SEGUNDO A PLANTA CP ... HOUVE DESAPROPRIAÇÃO DE UM TRECHO DOS LOTES DO QUARTEIRÃO PARA A IMPLANTAÇÃO DA RUA ... O QUE PODE DEMANDAR A REGULARIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DO LOTE ANTES DA APROVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO*” [sic- destaque nosso - vide doc. n. ...]

24. A ré/locatária por 02 [duas] oportunidades “*notificou extrajudicialmente*” a autora/locadora, em ... e ..., informando da impossibilidade de se manter o contrato de locação comercial quanto à obrigação do pagamento dos alugueis no período da obra embargada, *in expressis*:

“*em razão de fiscalização procedida pelo Município de ..., onde o mesmo, autuou e embargou a obra do imóvel dado em locação em razão de irregularidades encontradas no terreno da edificação, ou seja, irregularidade anterior às obras de benfeitorias realizadas pelos contra-notificantes e anterior ao próprio contrato de locação celebrado entre as partes. Irregularidade esta consistente em ter se verificado a existência de desapropriação de um trecho dos lotes do quarteirão para a implantação da Rua ..., o que necessitaria a regularização do lote antes da aprovação da edificação*” [sic - vide doc. n. ...].

25. Em ... a obra foi concluída e a ré/locatária deu início às suas atividades regularmente.

26. A autora/locadora negou-se a receber os alugueis a partir de ..., o que ocasionou a distribuição por parte da ré/locatária de uma “*ação de consignação em pagamento*” julgada PROCEDENTE a consignação referente aos meses de ... a ... [Inicial da Consignação em Pagamento no doc. n. ...].

27. Em sede de apelação julgada por esta eg. ...ª Câmara Cível do TJ... Apelação Cível ...--- foi mantida a decisão de procedência da consignatória, repugnando o comportamento contraditório assim ementado:

“*AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. RECUSA INJUSTIFICADA DO LOCADOR EM RECEBER OS ALUGUEIS. IMÓVEL SENDO UTILIZADO PELO LOCATÓRIO ATÉ A DATA DEFINIDA COMO DE RESCISÃO DO CONTRATO. ALUGUEIS DEVIDOS. VEDAÃO AO VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM- EXTINÇÃO DS OBRIGAÇÕES INCONTROVERSAS. DISCUSSÃO A RESPEITO DE EVENTUAL SALDO REMANESCENTE EM OUTRO PROCESSO. RECURSO IMPROVIDO. -Mostra-se injusta a recusa pelo locador quanto ao recebimento dos alugueis correspondentes a período anterior à extinção do contrato, no qual o locatário ocupou e utilizou o imóvel, independente de existir em outra lide discussões a respeito da existência de outro período contratual. Nesse contexto, a conduta do locador de ajuizar ação de cobrança justamente dos valores que anteriormente se recusou em receber extrajudicialmente, configura violação ao princípio do venire contra factum proprium. Recurso Improvido*.” [anexo a íntegra do v. acórdão/Rel. Des. ... doc. n. ...]

28. Pela transgressão ao art. 22, I e IV da Lei do Inquilinato, a autora/locadora não pode imputar a culpa da ré/locatária pela impossibilidade da utilização do imóvel alugado para os fins colimados, pois o impeditivo municipal maior deveu-se também por culpa da locadora/proprietária que não regularizou o imóvel junto ao órgão público com anotação da desapropriação que reduziu a área objeto da locação *sub examine*.

29. Destarte, são indevidos os pagamentos dos alugueis no período que a obra foi embargada pelo motivo acima [irregularidade na matrícula do imóvel que a tudo inviabiliza até a sua solução em relação aos procedimentos básicos de apresentação de projetos, etc.].

30. E também não poderá a ré/locatária responder isoladamente pelo pagamento das multas administrativas impostas à LOCADORA, sem que lhe fosse oportunizado na fase instrutória deste processo administrativo apresentar sua defesa; tendo a locadora se negado a apresentar à locatária o conteúdo dos procedimentos administrativos e as defesas por ela [locadora] apresentada.

31. Por derradeiro, não se há de condenação da indenização pela antiga construção, pois a “*demolição*” foi autorizada e erigida nova benfeitoria no imóvel que integraria o imóvel em prol do locador, como estipulado na Cláusula quinta- Parágrafo Segundo parte final [“*Pactuam as partes contratantes - Locador e Locatário(a)- que as benfeitorias que porventura forem realizadas no imóvel a ele aderirão, sem direito a indenização futura por parte do(a) locador(a) ao locatário(a) e, nem mesmo, direito a retenção, sejam elas de que natureza forem- úteis, necessárias ou voluptuárias*”] e Parágrafo Terceiro [“*Quando da devolução do imóvel pelo(a) locatário(a) à locadora, o locatário(a) não precisará voltar o imóvel par o seu estado original. Apenas deverá devolvê-lo no estado arquitetônico em que se encontrar no momento da devolução...*”].

32. A reconvenção buscou a reparação por dano moral pelos prejuízos causados [atraso na consecução da obra e redução da capacidade comercial do empreendimento], em *quantum* a ser fixado pelo juízo *a quo*.

I.3. O INDEFERIMENTO DA PROVA TESTEMUNHAL

33. Instadas as partes a especificarem justificadamente as provas que pretendessem produzir, a ré/locatária/primeira apelante REQUEREU a produção de prova oral, constituída na oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do representante legal da autora, com o objetivo de comprovar:

- que as obras de adequação do imóvel dado em locação foram iniciadas sem o respectivo Alvará de Construção por orientação e com a autorização do representante legal do Autor;

- que as obras de adequação do imóvel dado em locação às necessidades do exercício do objetivo social do Requerido/locatário, não se tratavam de obras fixas (edificação de prédio), e sim de fixação de estruturas metálicas do tipo “*containers*”, ou seja, de estruturas móveis/removíveis;

- que o segundo embargo da Obra procedido pelo Município de ... e que gerou a suspensão do contrato de aluguel, eram de responsabilidade do Autor/Locador, já que o embargo foi procedido com fundamento nas irregularidades do terreno em si, ou seja, irregularidades anteriores às benfeitorias realizadas pelo Locatário;

- que o Segundo embargo procedido pela Prefeitura Municipal consistia em ter-se verificado a existência de desapropriação de um trecho dos lotes do quarteirão para a implantação da Rua ..., o que necessitaria da regularização do terreno, antes da aprovação das benfeitorias/obras;

- que a regularização do parcelamento do solo promovido pelo Autor/Locador, comprometeu o aproveitamento do espaço útil da casa (área construída), e consequentemente diminuiu em 2/3 (dois terços) a capacidade comercial da casa (número de clientes);

- que os prejuízos sofridos pelo Requerido/Locatário, em razão da regularização do parcelamento do solo procedida pelo Autor/Locador, bem como em razão dos embargos sofridos de responsabilidade do mesmo. [vide doc. n. ...]

34. O d. juízo de primeiro grau INDEFERIU a prova testemunhal sob o entendimento de que não era necessária e útil à solução da lide, pois os fatos que se pretendem provar devem estar “*documentalmente*” demonstrados nos autos. Deu por encerrada a instrução do processo e abriu prazo para o autor juntar documentos [vide doc. n. ...].

I.4. A EXECUÇÃO FISCAL

35. A locadora/autora juntou peças da execução fiscal n. ... promovida pelo Município de ... contra ... em trâmite perante a ...ª Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de ... noticiando um parcelamento [vide doc. n. ...].

36. A ora primeira apelante/locatária manifestou acerca da execução fiscal no sentido de que os Autos de Infração ... e ... não se encontram na autuação e que as CDA´s não estão relacionados e sem vínculo com o objeto da demanda [vide doc. n. ...].

I.5. A SENTENÇA

37. A v. sentença proferida e a decisão integrativa [doc. n. ... e doc. n. ...] foram detalhadamente abordadas no relatório apresentado pela eminente relatora, Des. ..., que descreveu por inteiro o v. *decisum* recorrido [doc. n. ...] que será na dianteira objeto do presente memorial.

I.6. AS APELAÇÕES INTERPOSTAS

38. Irresignados, a sociedade locatária e os fiadores numa única peça interpuseram apelação [doc. n. ...] cujas razões recursais bem trazidas no relatório da Des. ... e adiante desenvolvidas no propósito deste bosquejo.

39. Também apelou a autora/locadora para que não seja considerado o pedido eventual de indenização improcedente e reflita na incidência dos honorários sucumbenciais; que não limite o valor que deve ser ressarcido a locadora pelas multas aplicadas ao locatário no processo de execução, mas apurados em liquidação de sentença com incidência de honorários advocatícios proporcionais [doc. n. ...].

II. PROVIMENTO DA PRIMEIRA APELAÇÃO

II.1. CERCEAMENTO DE DEFESA- PRODUÇÃO DE PROVA ORAL

40. Data vênia, o INDEFERIMENTO DA PRODUÇÃO DE PROVA ORAL e o prematuro ENCERRAMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL deliberados em interlocutório do juízo *primevo* se constituiu em flagrante CERCEAMENTO DE DEFESA para os primeiros apelantes e haverão de ser reapreciados nesta superior instância [CPC, art. 1.009, § 1º][[1]](#footnote-1).

41. Há peculiaridades neste processo alhures narradas a merecer toda atenção do julgador, pois não se trata de uma simples ação de despejo por falta de pagamento com pedido de rescisão do contrato e cobrança de alugueis, *vênia concessa*.

42. Como pontuado pela autora/locadora na peça de ingresso ela se dispôs a adquirir um imóvel específico para que o réu/locatário nele instalasse o seu empreendimento comercial voltado para eventos, cuja atividade é reconhecida por um grande público aqui em ..., o “...”.

43. Ajustado no contrato de locação que poderia ser implementada alterações no imóvel, demolição de uma casa velha e a carência de 03 [três] meses.

44. Também realçado na “*contestação*” e não rebatido em nenhum momento, que foi o representante legal da autora/locadora na qualidade de engenheiro civil quem idealizou o empreendimento e afirmou a desnecessidade de qualquer envolvimento de maior complexidade, pois se trataria apenas da instalação de “*containers*” móveis no ambiente de funcionamento do local de eventos.

45. Também a prova testemunhal abrangeria a questão crucial desta locação quanto à regularização do parcelamento do solo promovida pela autora/locadora depois do início da locação e a redução da área locada em virtude da desapropriação inserida pelo Município de ... como causa provocadora do embargo das obras.

46. Estas relevantes matérias suscitadas pelos demandados desde a contestação, na petição de especificação/justificação da prova testemunhal, diante do indeferimento, embora de suma relevância, passaram ao largo do contraditório.

47. Óbvio que se trata de matéria defensiva, pois houve pedido de condenação de multas administrativas impostas pelo Município de ... contra o locador em virtude de supostas transgressões por parte da locadora/ré.

48. E sempre necessário relevar que os réus não tiveram a mínima possibilidade de se defenderem na esfera administrativa destas multas aplicadas ao locador.

49. Todo esse contexto imporia dentro do sagrado espírito do exercício máximo da defesa que se avançasse na produção da prova oral.

50. Os princípios da ampla defesa e do contraditório são corolários do Estado Democrático de Direito, vez que permitem aos destinatários dos efeitos da sentença que participem na construção do julgamento, dispondo de todas as formas possíveis de defesa de seus direitos.

51. O legislador brasileiro não se descurou de positivar esses princípios na Carta Magna:

“*CF, art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*(...)*

*LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes*;”

52. O princípio da ampla defesa, segundo preleciona ELPÍDIO DONIZETTI, consiste em possibilitar às partes o exercício de todas as formas de defesa disponíveis ao seu alcance, impugnando e recorrendo as alegações da parte contrária e do próprio juízo.

53. Ministra o processualista sobre o tema:

“*A ampla defesa, também prevista no art. 5º, LV, da CF/1988, corresponde à dimensão substancial do contraditório.*

*Representa, assim, o direito de participar efetivamente na formação do convencimento do julgador ou, em outras palavras, o acesso "aos meios e elementos totais de alegações e provas no tempo processual oportunizado na lei*.

*Essa garantia não é conferida apenas ao réu, mas também ao autor, daí se falar em amplitude do direito de ação.*

*Cerceamento do direito de produzir provas pode cercear o direito à ampla defesa, se a prova foi requerida pelo réu para contrapor as afirmações do autor, ou à amplitude do direito de ação, se a diligência for indispensável para provar o fato constitutivo do direito afirmado na inicial.*

*O princípio da ampla defesa/amplitude do direito de ação nada mais é, portanto, do que o direito da parte de impugnar o que não lhe é afeito (alegações, documentos, fundamentações) e de reagir aos atos que lhe são desfavoráveis - reage-se à petição inicial, contestando; reage ao alegado na contestação, replicando; reage-se à sentença, recorrendo*.[[2]](#footnote-2)”

54. Patente que a instrução probatória é uma das formas de defesa disponíveis às partes, vez que o acervo probatório produzido guiará o convencimento do juiz em sua decisão, de forma que o princípio da ampla defesa norteará essa fase processual.

55. É o que se extrai da leitura do inteiro teor do art. 369, do CPC:

“*CPC, art. 369. As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz*.”

56. Não se olvida que caberá ao juiz determinar as provas necessárias e indeferir as desnecessárias e protelatórias [CPC, art. 370].

57. Todavia, na espécie a produção da prova oral é indispensável para um deslinde justo da lide.

58. No caso *sub judice*, a matéria arguida pelos réus no sentido de que há um envolvimento com o propósito da locação originado de tratativas diretas com o representante legal da autora; mas a regularização da mencionada desapropriação, é sim questão eminentemente fática, motivo pelo qual desafia a produção de prova oral na fase instrutória.

59. Encontram-se sem respostas nos autos essas ponderações, há um vazio no que concerne à redução da área locada pela desapropriação; o motivo pelo qual a autora/locadora não permitiu que a ré/locatária tivesse conhecimento do teor das notificações e das defesas administrativas apresentadas pela locadora; por qual motivo não se admitiu a intervenção da ré/locatária nestas defesas administrativas, já que a ela foi atribuída a culpa pelos supostos ilícitos, mas não teve direito de se defender.

60. Daí a cômoda posição da autora/locadora de cobrar essas multas administrativas da ré/locatária.

61. Impende lembrar, consoante retro destacado, que cumpre ao magistrado indeferir a produção de provas que porventura considere inúteis, contudo, deve motivar devidamente essa decisão, conforme dispõe o art. 370, parágrafo único, do CPC, sob pena, repise-se, de infringir o direito de defesa da parte, como acabou ocorrendo na hipótese versada.

62. Colha-se a respeito dos princípios aplicáveis ao caso, a abrangente lição de RUI PORTANOVA:

“*Sinonímia: Princípio da livre investigação probatória. Princípio da liberdade da prova.*

*Enunciado: Uma prova deve ser admitida no processo sempre que necessária à determinação da verdade dos fatos e à formação da convicção do juiz.*

*Conteúdo: (...) Há um tendência universal para o sistema da livre investigação probatória. E isso não se deve as particularidades de regimes políticos. É consequência de caráter publicístico do processo. Corresponde àquilo que se convencionou denominar 'socialização do direito'.*

*A partir da análise de diversos dispositivos legais, não é difícil concluir que nosso sistema processual consagra o princípio da livre admissibilidade da prova.*

*Veja-se, por exemplo, o art. 130 do CPC. O dispositivo legal é impositivo e obrigatório (caberá ao juiz). Não fixa qualquer condição de tempo processual. Pelo contrário, a prova poderá vir de ofício ou a requerimento da parte. Por fim, também não há restrição de meio probatório, basta que as provas sejam necessárias à instrução do processo.*

*Se o juiz é obrigado a apreciar o requerimento da parte, tem-se que, a qualquer tempo e sob qualquer meio, a prova poderá ser produzida. Basta que a prova seja considerada necessária. (...)*

*Não é só o art. 130 que autoriza a produção da prova necessária. Independente de momento, temos outros artigos, mais específicos, com o mesmo direcionamento. Em qualquer estado do processo, o juiz pode, de ofício, determinar o comparecimento pessoal das partes a fim de interrogá-las sobre os fatos da causa (art. 342). Por igual, o juiz pode ordenar que a parte exiba integral ou parcialmente documento ou coisa que se ache em seu poder (arts. 355 e 382). O mesmo ocorre com relação às testemunhas (art. 418) e à inspeção judicial (art. 440). (...)*

*Princípio da Busca da Verdade Real:*

*Sinonímia: Princípio da livre investigação da prova no interior do pedido. Princípio da imparcialidade do juiz na direção e apreciação da prova.*

*Enunciado: O juiz deve buscar a verdade material.*

*Conteúdo: É incontroverso na doutrina e na jurisprudência que o processo tem por objetivo a busca da verdade. Contudo, há dessintonia em saber se a verdade buscada é a verdade formal ou a verdade real.*

*A visão tradicional do direito sustenta que no processo civil o juiz pode satisfazer-se com a verdade formal. Fundamenta-se no fato de que, em regra, a relação jurídico-material que informa a causa cível versa sobre interesse disponível (Grinover, 1992, p. 61).*

*Todavia, não se pode deixar de perseguir um direito ideal. Ainda que o processo não seja a realidade, deve assentar-se nela e estar ligado a ela de maneira indissolúvel. Fora disso deixaria de ser direito. (...)*

*Talvez a leitura isolada de alguns artigos do nosso CPC possa dar a impressão do acolhimento do princípio da verdade formal. Veja-se, contudo, que as presunções de verdade em caso de revelia (art. 319) e de confissão ficta, no caso do art. 343 §2º, têm sido mitigadas pela doutrina e pela jurisprudência para produzir somente presunção juris tantum. (...)*

*Um olhar atento ao nosso sistema processual verá que o código não impõe limitações à pesquisa da verdade para o juiz. Pelo contrário. A busca da verdade real pelo juiz é consequência lógica de outros institutos. (...)*

*É evidente que a busca da verdade real não se faz sem limites. Um dos limites dar-se por incidência de outro princípio, qual seja o da necessidade da prova: os fatos sobre os quais deve fundar-se a decisão judicial devem estar demonstrados com provas aportadas ao processo. Na análise dos fatos notórios e na aplicação de regras de experiência é grande a autonomia do juiz. Por igual, o juiz pode determinar de ofício produção de prova que conheça e se relacione com outros processos. É claro que aplica seu conhecimento particular, mas este conhecimento não pode ser tão próximo dos acontecimentos que o faça verdadeira testemunha do fato trazido a julgamento*”[[3]](#footnote-3).

63. Neste sentido:

“*Apelação Cível 1.0461.15.007635-8/001*

*Relator Des. Fernando Caldeira Brant*

*20ª CÂMARA CÍVEL*

*DJ 11/02/2020*

*APELAÇÃO CÍVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL - ACIDENTE DE TRÂNSITO - DILAÇÃO PROBATÓRIA - NECESSIDADE - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - OCORRÊNCIA - SENTENÇA ANULADA. Se a dilação probatória faz-se necessária à apreciação do feito, o julgamento antecipado da lide importa em cerceamento do direito de defesa da parte, devendo ser anulada a sentença atacada, sob pena de ofensa ao disposto no art. 5º, LV da CF/88*.”

64. Assim, imperioso ACOLHER A PRIMEIRA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA E DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA CASSAR A R. SENTENÇA APELADA, A FIM DE DETERMINAR A PRODUÇÃO DA PROVA ORAL FUNDAMENTADAMENTE JUSTIFICADA.

II.2. SENTENÇA “*EXTRA PETITA*” - NULIDADE PARCIAL

- FIXAÇÃO DA LIDE E O PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA -

- NA INICIAL O LOCADOR NÃO PEDIU A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DA MULTA RESCISÓRIA PREVISTA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO –

- NÃO HÁ UMA LINHA SEQUER DESTE PLEITO POR PARTE DA AUTORA/LOCADORA NA INICIAL, NO TRANSCURSO DA INSTRUÇÃO E NAS ALEGAÇÕES FINAIS!

- DIREITO MATERIAL DISPONÍVEL.

NÃO HÁ PREVISÃO LEGAL PARA A “*EXCEÇÃO*” DE SE CONHECER DE OFÍCIO A CONDENAÇÃO NÃO PEDIDA DA MULTA CONTRATUAL COMPENSATÓRIA -

- O JULGADOR DEVE FICAR ADSTRITO AO PEDIDO FORMULADO PELAS PARTES PARA IMPEDIR O VÍCIO DA DECISÃO “*EXTRA PETITA*” [limites objetivos da sentença/CPC, arts. 141, 492] -

- DECOTE DA MULTA COMPENSATÓRIA

65. Inarredável a ocorrência de julgamento “*extra petita*” no que concerne à “*condenação da multa rescisória*”!

66. Na prolação da sentença o julgador deve se ater às questões de fato e de direito apresentadas pelo autor, na petição inicial e pelo réu, em sua defesa, sendo que as mencionadas peças processuais delimitam a sentença a ser proferida.

67. Não pode o magistrado decidir questão diversa daquela proposta, nem deixar de analisar todas as questões que foram apontadas pelos litigantes no momento oportuno.

68. Nas palavras de DANIEL ASSUMPÇÃO, decisão *extra petita* é aquela que “*concede tutela jurisdicional diferente da pleiteada pelo autor, como também a que concede bem da vida de diferente gênero daquele pedido pelo autor*”[[4]](#footnote-4).

69. Deixando o julgador de apreciar todos os pedidos formulados pelas partes ou reconhecendo a existência de direito estranho ao reclamado nos autos, resta evidenciada a violação a texto legal [hipótese prevista no art. 966, V do CPC], pois a sentença está contrária ao ordenamento jurídico, em especial o art. 141 e o *caput* do art. 492, ambos do CPC/2015*, ex legem*:

*CPC, art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.*

*CPC, art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado*.

70. O art. 141 do CPC/2015 estatui o princípio da vinculação do juiz ao pedido, segundo o qual o magistrado decide em consonância e de acordo com os limites do pedido. Já o art. 492 da lei instrumental civil estabelece o “*princípio da congruência*”, pois deve haver correlação entre pedido e sentença, sendo defeso ao juiz decidir aquém [*citra* ou *infra petita*], fora [*extra petita*] ou além [*ultra petita*] do que foi pedido.

71. Prelecionam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA ANDRADE NERY:

“2*. Correlação entre pedido, causa de pedir e sentença.*

*O autor fixa os limites da lide e da causa de pedir na petição inicial (CPC 141; CPC/1973 128), cabendo ao juiz decidir de acordo com esse limite.*

*É vedado ao magistrado proferir sentença acima (ultra), fora (extra) ou abaixo (citra ou infra) do pedido.*

*Caso o faça, a sentença estará eivada de vício, corrigível por meio de recurso.*

*A sentença citra ou infra petita pode ser corrigida por meio de embargos de declaração, cabendo ao juiz suprir a omissão; a sentença ultra ou extra petita não pode ser corrigida por embargos de declaração, mas só por apelação.*

*Cumpre ao tribunal, ao julgar o recurso, reduzi-la aos limites do pedido*.” [[5]](#footnote-5)

72. Desta forma, vedado o julgamento *extra petita* sob pena de nulidade da sentença!

73. Como cediço, para que uma decisão seja válida é necessário que ela seja congruente. Diz-se congruente a decisão que analisa todos os pedidos deduzidos, de forma plena, bem como a eles se limita, não podendo ir além deles.

74. O princípio da adstrição da decisão pode ser analisado sob dois aspectos, o interno e o externo. A congruência externa da decisão diz respeito à necessidade de que ela diga respeito aos sujeitos envolvidos no processo e aos elementos objetivos da demanda que lhe deu ensejo.

75. A respeito da congruência externa, preleciona FREDIE DIDIER JR.:

“*Toda a atividade cognitiva do juiz tem por escopo acumular fundamento suficiente para que ele possa resolver uma demanda que lhe foi dirigida, seja ela uma demanda principal (como a que está contida numa petição inicial), incidental, como a da reconvenção ou da denunciação da lide) ou recursal, (como a que ocorre com a apelação).*

*Daí se vê que a decisão guarda intrínseca relação com a demanda que lhe deu causa. Há entre elas um nexo de referibilidade, no sentido de que a decisão deve sempre ter como parâmetro a demanda e seus elementos.*

*É por isso que já se disse que a petição inicial é um projeto da sentença que se pretende obter.*

*Justamente por existir essa referibilidade, o legislador, no art. 141 do CPC, determina que o juiz deve decidir o mérito nos limites propostos pelas partes "sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte" (...) O art. 492 do CPC complementa o art. 141 dizendo que "é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantia superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado". Esses dois artigos dão substância à regra da congruência da decisão judicial, segundo a qual o juiz, ao decidir, deve ater-se aos pedidos das partes e somente a eles, não podendo ir além, para conceder mais ou coisa diversa, nem podendo deixar de analisar qualquer um deles*.”[[6]](#footnote-6)

76. Ainda, o referido princípio se encontra intrinsecamente ligado ao dever de “*tratamento isonômico das partes pelo juiz*”, previsto no art. 139, I, do CPC/15, de maneira que esse não pode agir de ofício para sanar ou corrigir eventual omissão de qualquer das partes na prática de ato processual de incumbência exclusiva.

77. Embora transcrita na cláusula décima quinta do contrato de locação a multa penal de 03 [três] meses, levando em consideração o aluguel vigente à época da rescisão, o autor não requereu na inicial, nem tão pouco ao longo da instrução processual, muito menos nas alegações finais essa condenação!

78. Não há nos autos uma linha sequer formulando esse pedido, tanto pelo autor ou na peça de resistência dos réus.

79. Absolutamente nada se abordou ou discutiu nos autos.

80. Nas razões da presente apelação, os réus/apelantes transcreveram *ipisis litteris et virgulisque* os pedidos formulados pelo autor e dentre eles não está inserida a incidência da multa prevista na cláusula décima quinta do contrato de locação.

81. A multa constante da inicial foi aquela incidente sobre os alugueis vencidos e não pagos: “...*com multa, corrigidos e com juros até a data do pagamento*”.

82. Essa multa de natureza moratória de 10% [dez por cento] sobre os alugueis inadimplidos foi aplicada na v. sentença objurgada. Correto está no pedido.

83. Agora a multa penal, essa não, nunca foi objeto do pleito condenatório estampado na peça pórtica.

84. Importante ressaltar que a multa penal é direito material disponível e não se encaixa dentre aqueles de “*ordem pública*” ou de “*indisponibilidade*”, ou seja, quando o seu titular não puder se desfazer dele por sua vontade própria ou diante de imposição legal. *Verbia gratia*: o direito à vida, à liberdade, saúde, imagem e dignidade, encontrados de modo imperioso nos direitos fundamentais do rol constitucional do art. 5º, CF.

85. Indaga-se: pode o locador não cobrar a multa penal? Responde-se positivamente, pois se trata de direito disponível patrimonial de caráter privado[[7]](#footnote-7).

86. Portanto, descabido o reconhecimento *ex officio* do direito à indenização pela multa penal, pois se transgrediu às escancaras às disposições dos arts. 141 e 492 do CPC; violado o princípio da adstrição, do contraditório, ampla defesa e, até mesmo, da não surpresa ancorado no art.10 do CPC[[8]](#footnote-8).

87. Precedentes da 20ª Câmara Cível TJMG:

“*Apelação Cível 1.0704.14.011332-2/001*

*Relatora Des. Lílian Maciel*

*20ª CÂMARA CÍVEL*

*DJ 03/03/2022*

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - SENTENÇA EXTRA PETITA - RECONHECIMENTO EX OFFICIO DE DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE EXPRESSO PEDIDO NESSE SENTIDO - ARRAS PENITENCIAIS - NÃO CUMULAÇÃO COM A CLÁUSULA PENAL - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. O julgamento extra petita ocorre quando o julgador decide fora dos pedidos limitantes. Viola o princípio da adstrição o reconhecimento ex officio de direito à indenização por benfeitorias. O reconhecimento de tal direito demanda necessariamente, pedido expresso na petição inicial ou na contestação, sob pena de violação ao princípio do contraditório, ampla defesa e não surpresa*.”

“*Apelação Cível 1.0107.12.001114-6/001*

*Relatora Des. Lílian Maciel*

*20ª CÂMARA CÍVEL*

*DJ 31/03/2022*

*PRELIMINARES - JULGAMENTO "EXTRA PETITA" - ACOLHIMENTO - AUSÊNCIA DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO - NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA . Em harmonia com as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, o princípio da congruência, previsto nos artigos 141 e 492 d o CPC, impede o julgamento em dissonância do pedido deduzido na petição inicial*.”

“*Apelação Cível 1.0000.22.010375-8/001*

*Relator Des. Fernando Caldeira Brant*

*20ª CÂMARA CÍVEL*

*DJ 24/03/2022*

*APELAÇÃO CÍVEL - REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO - PRELIMINAR DE NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA - ACOLHIMENTO -JULGAMENTO EXTRA PETITA - MÉRITO - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. Considera-se extra petita a sentença que julga matéria estranha aos pedidos formulados na inicial. - A cobrança de juros capitalizados em contratos que envolvam instituições financeiras após março de 2000, em virtude do disposto na MP 1.963-17/2000, é permitida, desde que pactuada de forma expressa (Súmulas 539 e 541 do STJ).*”

“*Apelação Cível 1.0231.15.022229-8/001*

*Relator Des. Vicente de Oliveira Silva*

*20ª CÂMARA CÍVEL*

*DJ 27/01/2022*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DIREITO À INDENIZAÇÃO E RETENÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. PRELIMINAR. VÍCIO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. OCORRÊNCIA. EFEITO TRANSLATIVO DO RECURSO. DECOTE DO EXCESSO. POSSIBILIDADE. NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA. I - É defeso ao julgador proferir sentença de natureza diversa da pedida ou condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado, conforme prevê o art. 492 do CPC. II - Constatado que a sentença padece de vício de julgamento extra petita, compete à instância revisora promover a correção de tal defectividade de forma a ajustar o julgado aos limites da lide, promovendo o necessário decote do excesso verificado. III - Recurso conhecido e provido*.”

88. Logo, IMPÕE-SE O ACOLHIMENTO DA SEGUNDA PRELIMINAR DE JULGAMENTO “*EXTRA PETITA*” para decotar da v. sentença a condenação da multa penal.

II.3. MÉRITO.

II.3.1. INDEVIDO O PAGAMENTO DAS MULTAS APLICADAS PELA MUNICIPALIDADE –

A LOCADORA/APELADA INIBIU A POSSIBILIDADE DA LOCATÁRIA/APELANTE SE DEFENDER DE FATOS A ELA IMPUTADOS NAS NOTIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS -

NÃO HÁ PROVA DE QUE A RÉ/LOCATÁRIA TENHA PRATICADO OS ILÍCITOS ADMINISTRATIVOS TRAZIDOS NAS NOTIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO -

ÔNUS DA PROVA DO AUTOR -

PROVIMENTO PARA DECOTAR ESSA CONDENAÇÃO-

89. A v. sentença apelada condenou a ré/locatária e aos fiadores o pagamento do montante apresentado no Id ...dispondo na fundamentação que “*conforme apresentado em questão preliminar, os documentos de ID´s ... e ... demonstram que houve aqui, uma efetiva sanção pela qual a requerente arcou em função da continuidade das obras da locatária, mesmo após os embargos realizados pela prefeitura*”. E na parte dispositiva do decisum condenou “*à título de ressarcimento pelos custos com os autos de infrações cometidos pela locatária*” [sic].

90. O *punctum dolens* quanto à responsabilização pelo pagamento das multas aplicadas pela municipalidade é saber se as mesmas eram ou não devidas e se os réus são os únicos responsáveis pelos seus pagamentos.

91. É princípio constitucional encartado no art. 5º, LV da Lei Maior o exercício pleno do contraditório e da ampla defesa aos litigantes em processo administrativo. Pois bem.

92. Pergunta-se de chofre: a ré/locatária figurou como responsável pelas autuações dirigidas pelo Município de ... contra o autor/locador? A resposta é negativa!

93. Indaga-se novamente: a ré/locatária manifestou seu interesse em se defender destas autuações municipais remetidas à autora/locadora? A resposta é positiva!

94. Como sobressaltado na “*contestação*” e agora nas “*razões da apelação*” a ré/locatária notificou extrajudicialmente a autora/locadora para lhe informar o conteúdo das autuações e da defesa eventualmente apresentada, para fins de se defender quanto às imputações que lhe foram dirigidas pela própria locadora.

95. Trocando em miúdos: a ré/locatária e os fiadores foram condenados a ressarcir a autora/locadora de uma multa administrativa que não sabem de que se trata e não lhe foram possibilitados exercer o contraditório.

96. Ora, a inércia e omissão da autora/locadora em não permitir que a ré/locatária se defendesse das autuações administrativas lhe retira por completo o direito de “*repassar*” à inquilina a obrigação de lhes ressarcir destes pagamentos.

97. Não há prova nos autos de que os fatos trazidos pelo Município foram produzidos pela ré/locadora. Isso é evidente, pois ela ao tomar conhecimento dos autos de infração de imediato manifestou seu interesse em se defender.

98. E só não lhe foi possibilitado o exercício da defesa diante da negativa da autora/locadora lhe autorizar ingressar no feito administrativo; mais ainda, sequer lhe apresentar a eventual defesa apresentada.

99. A situação cômoda da autora/locadora não gera o direito de ressarcir, indenizar, pois não há prova de que as alegações perpetradas pelo município foram de autoria da ré/locatária.

100. Muito ao contrário, a ré/locatária nunca admitiu ter praticado os procedimentos administrativos informados pelo município, tanto que se dispôs perante a autora/locadora de apresentar sua defesa; o que lhe foi negado!

101. Em resumo, neste particular, não há prova alguma produzida na fase de instrução que revele ter a ré/locatária praticado os reclames administrativos do Município.

102. A afirmação neste sentido trazido pela autora/locadora está ilhado em suas palavras! NÃO HÁ PROVA ALGUMA CONTRA A RÉ/LOCATÁRIA!

103. O juiz tem de julgar de acordo com as provas produzidas nos autos, não por mera suposição ou hipoteticamente.

104. E o ônus probatório deste ilícito administrativo é encargo da autora que o alegou na peça de ingresso, *ex vi* art. 373, I do CPC.

105. Neste enredo, quanto ao ônus da prova do autor em ações de cobrança a d. 20ª Câmara Cível bem decidiu, no ponto:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - IMPROCEDÊNCIA - CONTRATO VERBAL - ÔNUS DA PROVA - DEPOIMENTOS INSUFICIENTES - RECURSO NÃO PROVIDO ...Nos termos do art. 373 do CPC/15, é do Autor o ônus de provar os fatos constitutivos do seu direito, cabendo ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor...omissis...*” [TJMG, Ap. Cível n. 1.0000.20.010707-6/001, Relator Desembargador Manoel dos Reis Morais, 20ª Câmara Cível, DJe 04.06.2020]

106. Portanto, num primeiro argumento, NÃO HÁ PROVA DE QUE A RÉ/LOCADORA TENHA PRATICADO OS “*SUPOSTOS*” ILÍCITOS ADMINISTRATIVOS, pelo que se IMPÕE SEJA DECOTADO DA V. SENTENÇA APELADA A PARTE RELATIVA À CONDENAÇÃO PELAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPOSTAS PELO MUNICÍPIO À AUTORA/LOCADORA.

II.3.2. OS “*EMBARGOS/paralização*” À CONTINUIDADE DA OBRA NO PERÍODO OBJETO DA COBRANÇA DO ALUGUEL TEVE ORIGEM TAMBÉM AO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO- VIOAÇÃO AO ART. 22, I e IV da LEI 8.245/91 –

A FALTA DE REGULARIZAÇÃO POR PARTE DA LOCADORA/APELADA DA ÁREA LOCADA EM VIRTUDE DA “*DESAPROPRIAÇÃO*” TAMBÉM FOI CAUSA DA APLICAÇÃO DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS E DOS EMBARGOS DA OBRA –

DESCUMPRINDO SUA PARTE NO CONTRATO LOCATÍCIO NÃO É DIREITO DA AUTORA/LOCADOR COBRAR DO RÉU/LOCATÁRIO O PAGAMENTO DE MULTA ADMINISTRATIVA -*exceptio non adimpleti contractus* -

107. No transcurso das obras a autora/locadora foi notificada pela Prefeitura de Belo Horizonte através dos “*Autos de Notificação*” juntados nos doc. n. ... em relação à obra iniciada, motivados pela:

- ausência de consulta prévia na Prefeitura;

- não aprovação de projeto para edificação;

- realização de obras alterando a estrutura do imóvel sem as prévias consultas e autorizações dos órgãos legais e,

- pendência de regularização no registro do imóvel quanto a existência de desapropriação para o lote com redução de sua área para a implantação da Rua ...

108. A autora/locadora providenciou *sponte sua* as “*defesas administrativas*” destas autuações, sem qualquer consulta ou comunicação à ré/locatária sobre as questões técnicas tidas como transgredidas nas notificações da ...

109. Neste particular, a ré/locatária notificou extrajudicialmente a autora/locadora e lhe requereu “*cópia dos autos da notificação e das defesas administrativas por ela apresentadas*” [pela locadora], vez que a locatária tinha legítimo interesse em afastar os fatos trazidos nesses procedimentos administrativos, rechaçando estas autuações, pois tinha todos os elementos necessários para acrescer nas defesas administrativas [vide Notificação Extrajudicial no doc. n. ...]

110. A autora/locadora não permitiu o acesso da ré/locatária nestas defesas administrativas e assumiu o ônus probatório da sua defesa no ambiente administrativo.

111. Foram rejeitadas as “*defesas administrativas*” apresentadas pela autora/locadora [não apresentado o conteúdo] e aplicadas multas administrativas. Não houve interposição de recurso administrativo pela autuada/autora.

112. Por conta destas autuações administrativas a obra foi embargada no período de “... até parte do mês de ...”, sendo este o período objeto da cobrança judicial dos alugueis na presente ação.

113. O aluguel estava sendo quitado regularmente até que houve o “*embargo da obra*” NÃO SÓ exclusivamente pelos motivos das autuações, MAS SIM E PRINCIPALMENTE pelo fato da falta de regularização por parte da locadora/proprietária NÃO TER REGULARIZADO A REDUÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL LOCADO EM VIRTUDE DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO PROMOVIDA PELO MUNICÍPIO PARA A ANTERIOR IMPLANTAÇÃO DA RUA ...

114. Essa circunstância é reconhecida na v. sentença “*que a obra em questão não fora embargada especificadamente por vícios no registro do terreno, mas principalmente pelas irregularidades no projeto e na execução da obra. Em resposta, a prefeitura elenca cinco pontos que justificaram tal embargo, sendo apenas um deles referente à propriedade em si*” [sic].

115. Ora, se a própria sentença reconhece que dentre os motivos para o embargo/paralisação da obra se deu em virtude da propriedade do imóvel, ou seja, cuja responsabilidade é da autora/locadora, inadmissível responsabilizar exclusivamente a ré/locatária.

116. Na decisão administrativa de embargo da outra não foi destacada um motivo individual, mas várias, dentre eles o registro irregular do imóvel locado, inclusive reduzindo a área contratada, cuja responsabilidade era, aí sim, EXCLUSIVA DA AUTORA/LOCADORA!

117. E sem esta regularização do lote locado, NÃO HAVERIA SEQUER CONDIÇÕES E POSSIBILIDADES DE SE EXAMINAR QUALQUER PROJETO.

118. A autora/locadora não constou no CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL essa pendência de redução da área do imóvel originada da anterior desapropriação.

119. E, também por essa circunstância, a obra foi “*embargada*” pelo período de “...” até “...”, até que se resolvessem as pendências da questão da desapropriação.

120. Essa irregularidade na matrícula do imóvel quanto a desapropriação impossibilitou a ré/locatária executar a obra prevista no CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL neste período, não se podendo atribuir à ré/locatária essa responsabilidade, diante da dicção do art. 22, I e IV da Lei 8.245/91 que traça a obrigação do locador entregar o imóvel alugado “*em estado de servir ao uso a que se destina*” e “*responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação*”, *verbo ad verbum*:

“*Art. 22. O locador é obrigado a:*

*I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;...*

*IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação*;”

121. E ainda. Constou expressamente na conclusão do “*Laudo de Parcelamento de Projeto Geotécnico*” do lote locado da lavra da Prefeitura Municipal de ..., *ipisssis litteris*:

“*Concluímos que, apesar de na Carta o RT alegar que a maioria das pendências apontadas não é devida, comprovamos que absolutamente todas elas são devidas e justificáveis, bem como todo o procedimento adotado por esta SMARU. Frisamos o nosso compromisso em cumprir integralmente o disposto na legislação pertinente e ressaltamos a importância de o RT, seja de projeto ou de obra, também o fazer.*

*Salientamos ainda QUE SE FAZ NECESSÁRIO O ESCLARECIMENTO, MEDIANTE APROVAÇÃO DO REGISTRO ATUALIZADO DO LOTE, QUANTO A EXISTÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO PARA O LOTE VISTO HAVER REGISTRO DE DESAPROPRIAÇÃO NO QUARTEIRÃO.*

*SEGUNDO A PLANTA CP ... HOUVE DESAPROPRIAÇÃO DE UM TRECHO DOS LOTES DO QUARTEIRÃO PARA A IMPLANTAÇÃO DA RUA ... O QUE PODE DEMANDAR A REGULARIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DO LOTE ANTES DA APROVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO*”. [sic- doc. n. ...]

122. *Mister* reiterar: ré/locatária por 02 [duas] oportunidades “*notificou extrajudicialmente*” a autora/locadora, em ... e ..., informando da impossibilidade de se manter o contrato de locação comercial quanto à obrigação do pagamento dos alugueis no período da obra embargada, *in expressis*:

“*em razão de fiscalização procedida pelo Município de ..., onde o mesmo, autuou e embargou a obra do imóvel dado em locação em razão de irregularidades encontradas no terreno da edificação, ou seja, irregularidade anterior às obras de benfeitorias realizadas pelos contra-notificantes e anterior ao próprio contrato de locação celebrado entre as partes. Irregularidade esta consistente em ter se verificado a existência de desapropriação de um trecho dos lotes do quarteirão para a implantação da Rua ..., o que necessitaria a regularização do lote antes da aprovação da edificação*” [sic - vide doc. n. ...]

123. Em ... a obra foi concluída e a ré/locatária deu início às suas atividades regularmente.

124. Ora, o ônus de garantir que o imóvel objeto da locação fora entregue ao locatário em perfeito estado para o fim a qual se destina, por óbvio, incumbe ao locador, não se afigurando razoável atribuir ao locatário a responsabilidade por regularizar a matrícula do imóvel.

125. As irregularidades quanto à redução da área advindas da “*desapropriação e parcelamento de sol*o” para a abertura da Rua ..., trata-se de vício PREEXISTENTE que resultou em prejuízo para a ré/locatária; alijando seu proceder quanto a questões de formalização da obra.

126. Nos termos do art. 22, incisos II e III, da Lei nº 8.245/1991, constitui obrigação do Locador, dentre outras, a garantia, durante o tempo da Locação, do uso pacífico do imóvel, bem como a manutenção da forma e destino do bem.

127. Assim, ao deixar de informar ao réu/locatário as pendências na matrícula do imóvel que impediram o seguimento da construção do empreendimento não observou o Princípio da Boa-fé Objetiva, previsto no art. 422, do CC, que repudia a adoção de comportamento desprovido de lealdade, que despreza o ambiente de confiança e de cooperação próprio aos negócios jurídicos, desde os atos preliminares, até o exaurimento das obrigações contraídas:

*Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé*.

128. Nessa direção, CARLOS ROBERTO GONÇALVES esclarece:

“*O princípio da boa-fé se biparte em boa-fé subjetiva, também chamada de concepção psicológica da boa-fé, e boa-fé objetiva, também denominada concepção ética da boa-fé. [...]*

*A boa-fé subjetiva denota-se estado de consciência, ou convencimento individual da parte ao agir em conformidade com o direito, sendo aplicável, em regra, ao campo dos direitos reais, especialmente em matéria possessória. [...]*

*Todavia, a boa-fé que constitui inovação do Código de 2002 e acarretou profunda alteração no direito obrigacional clássico é a objetiva, que se constitui em uma norma jurídica fundada em um princípio geral do direito, segundo o qual todos devem comportar-se de boa-fé em suas relações recíprocas. Classifica-se, assim, como regra de conduta. Incluída no direito positivo de grande parte dos países ocidentais, deixa de ser princípio geral de direito para transformar-se em cláusula geral de boa-fé objetiva. É, portanto, fonte de direito e de obrigações.*

*Denota-se, portanto, que a boa-fé é tanto forma de conduta (subjetiva ou psicológica) como norma de comportamento (objetiva). Nesta última acepção, está fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e na consideração para com os interesses do outro contratante, especialmente no sentido de não lhe sonegar informações relevantes a respeito do objeto e conteúdo do negócio*”[[9]](#footnote-9).

129. Outrossim, registro que o Dever de Informação, que decorre diretamente da Boa-fé Objetiva, é um dos deveres anexos, presentes em toda relação contratual.

130. Por óbvio, nessa linha de intelecção, pretender esgotar todos esses deveres, uma vez que a sua enumeração não é exaustiva.

131. Entretanto, a título de ilustração são conhecidas as obrigações de lealdade e informação [trata-se de uma imposição moral e jurídica a obrigação de comunicar à outra parte todas as características e circunstâncias do negócio e, bem assim, do bem jurídico, que é seu objeto, por ser imperativo de lealdade entre os contraentes][[10]](#footnote-10).

132. A não observância dos deveres anexos gera uma modalidade de inadimplemento, denominada pela doutrina de Violação Positiva do Contrato.

133. No mesmo sentido é o Enunciado nº 24, da I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, que dispõe:

“*Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422, do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa*.”

134. O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA já decidiu que “*o princípio da boa-fé se aplica às relações contratuais, impondo, por conseguinte, a obediência aos deveres anexos ao contrato, que são decorrência lógica deste princípio. A violação a qualquer dos deveres anexos implica em inadimplemento contratual de quem lhe tenha dado causa*”[[11]](#footnote-11).

II.3.3. A *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*

MOSTRAVA-SE DEFEITUOSO E IMPRESTÁVEL PARA OS FINS A QUE DESTINAVA O IMÓVEL ALUGADO DA RUA ... DURANTE O PERÍODO DO “*EMBARGO DE OBRA*”

NENHUM DOS CONTRATANTES, ANTES DE CUMPRIDA A SUA OBRIGAÇÃO, PODE EXIGIR O IMPLEMENTO DA DO OUTRO

135. De conhecimento geral que o contrato de locação comercial é um negócio jurídico bilateral que depende do acordo de vontade para sua formalização; negociações pretéritas que atribuem direitos e deveres de natureza patrimonial a cada um dos interessados/contratantes[[12]](#footnote-12).

136. *In casu*, evidentemente foram discutidos os termos do instrumento particular avençado, o imóvel objeto da locação, o prazo de vigência, valor, data de pagamento e demais disposições naturais desse tipo de negócio jurídico, vide “*CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL*” de ordem n. ...

137. Contudo, ainda que limitada a manifestação de vontade através do contrato de locação, comporta na hipótese sub examine a autorização legal para a negativa ao cumprimento da prestação pela locatária/apelante, fundada na circunstância de que ausente o cumprimento da contraparte assumida pela locadora/recorrida.

138. Roga-se vênia, mas combatido à saciedade no caderno processual que durante a vigência do contrato de locação, especialmente entre os meses tidos como “*inadimplentes*” de ... a ..., MOSTRAVA-SE DEFEITUOSO E IMPRESTÁVEL PARA OS FINS A QUE DESTINAVA O IMÓVEL ALUGADO DA RUA ..., N. ..., BAIRRO ...

139. Um dos fundamentos para o “*embargo da obra*” que também embasou as notificações extrajudiciais está entrelaçado com a irregularidade apontada pela Prefeitura de ... através dos “*Autos de Notificação*” acostados no caderno processual; tratava-se “...*pendência de regularização no registro do imóvel quanto a existência de desapropriação para o lote com redução de sua área para a implantação da Rua ...*”, vide doc. n. ... [[13]](#footnote-13)

140. Incontestável que a suspensão da atividade no local pelo Município tolheu da locatária/apelante a oportunidade de executar como deveria o cronograma de reformas e construção, adiando a previsão de inauguração do custoso empreendimento.

141. Noutro vértice, como argumentado alhures, é OBRIGAÇÃO LEGAL do locador entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina; garantir o uso pacífico do imóvel locado; manter a forma e o destino do imóvel e também responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. Foram integralmente desrespeitados estes deveres[[14]](#footnote-14).

142. *Permissa venia*, o óbice promovido pelo órgão fiscalizador poderia até mesmo apoiar um pedido de rescisão do contrato por culpa exclusiva da locadora/recorrida pelas seguintes razões: O IMÓVEL NÃO SE ENCONTRAVA DISPONÍVEL PARA QUALQUER ATIVIDADE [especialmente locação], RESTOU PREJUDICADA A POSSE DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DE INTERDIÇÃO [inexistente, inclusive] e [cumulativamente] EXISTIAM VÍCIOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL ANTERIORES À LOCAÇÃO QUANTO A DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DO LOTE COM REDUÇÃO DE SUA ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DA RUA ...

143. Noutras palavras, tornou-se totalmente imprestável o imóvel durante o período do “*embargo de obra*”.

144. E por essa razão a *exceptio non adimpleti contractus* se encaixa como luvas ao caso concreto, assentada no princípio maior de Justiça[[15]](#footnote-15).

145. Não se mostra razoável atribuir responsabilidade à locatária pelos encargos locatícios entre os meses de ... e ..., se obviamente a contraparte assumida pela locadora/recorrida durante o período NÃO foi cumprida como previa a essência do “*CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL*”, muito menos como determina a Lei do Inquilinato, especialmente seu art. 22[[16]](#footnote-16).

146. Ademais, a permissão de cobrança dos alugueis nos meses do “*embargo de obra*” se mostra até mesmo incoerente, *data venia*, considerando que as irregularidades destacadas competiam à locadora resolver junto a Prefeitura, por se tratarem QUESTÕES ADMINISTRATIVAS DECORRENTES DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA; não apresentando relação com projetos, construção, reforma, emissão de alvará de localização e funcionamento ou qualquer outro encargo atribuído à locatária/apelante.

147. É cristalina e absurda a perda da oportunidade de operara livremente no mercado durante os meses *sub cogitabondo*.

148. Registre-se pela necessidade; a oclusão de um empreendimento do ramo de alimentação e bebidas por um único mês é suficiente para desmoronar o planejamento econômico-financeiro de todo o ano, podendo comprometer sua genuína existência. No caso concreto é ainda pior, foram cerca de 06 [seis] meses de embargo/paralisação da obra sem que a locatária pudesse concluir o plano de obra e iniciar suas atividades!

149. Desse modo, a locadora/apelada JAMAIS poderia forçar o implemento da contraparte assumida pela locatária/apelante de proceder o pagamento dos alugueis e demais encargos de locação enquanto perdurava a imprestabilidade do imóvel alugado para a sua finalidade, sob pena de enriquecimento ilícito e sem causa[[17]](#footnote-17).

150. Pois bem, o Código Civil é taxativo ao permitir a exceção do contrato não cumprido em situações análogas ao do caso em tela:

*CC, art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro*.

151. Sobre o tema lecionam os renomados juristas ANDERSON SCHREIBER, FLÁVIO TARTUCE, JOSÉ FERNANDO SIMÃO, MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO e MÁRIO LUIZ DELGADO[[18]](#footnote-18):

“... *A exceção do contrato não cumprido não constitui meio de extinção do contrato, mas mera defesa que pode ser invocada, em contratos bilaterais, contra a exigência de cumprimento, fundamentada no descumprimento da parte contrária.*

*Trata-se, assim, de verdadeira exceção de direito material. O efeito da exceção do contrato não cumprido consiste não na extinção, mas na suspensão da exigibilidade da obrigação que integra o contrato.*..”

152. Diante disso, indubitavelmente haverá de ser reconhecida a SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE dos encargos locatícios durante o período de interdição do imóvel, compreendido pelo “*embargo de obra*”.

153. Em caso semelhante, ao julgar a Apelação Cível n. 1.0000.21.086101-9/001 a colenda 20ª CÂMARA CÍVEL acolheu a tese da “*exceptio non adimpleti contractus*” e decidiu pelo AFASTAMENTO da responsabilidade da locatária pelos alugueis durante os meses em que se mostrava defeituoso e imprestável para os fins a que se destinava o bem objeto da locação [como na hipótese do caso concreto]:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO MONITÓRIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM MÓVEL - EQUIPAMENTO DEFEITUOSO - IMPRESTÁVEL PARA O FIM A QUE SE DESTINAVA - COBRANÇA DO ALUGUEL - DESCABIMENTO - EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS - ACOLHIMENTO. O art. 476 do Código Civil consagrou o princípio da exceptio non adimpleti contractus, pelo qual nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro. Mostrando-se defeituoso e imprestável para os fins a que se destinava o bem móvel objeto do contrato de locação, deve ser acolhida a exceção do contrato não cumprido, com o fim de eximir o locatário do pagamento do valor acordado a título de aluguel*.” [TJMG, Ap. Cível n. 1.0000.21.086101-9/001, Relator Desembargador Fernando Caldeira Brant, 20ª Câmara Cível, DJe 08.07.2021]

154. No voto condutor brilhantemente preconizou o Exmo. Desembargador Relator FERNANDO CALDEIRA BRANT, no ponto:

“... *Não é razoável que o excipiente responda pelas consequências da mora, sendo obrigado ao pagamento de sua prestação, acrescida de encargos, se ele possui justificada idônea para encontrar-se na situação de retardo.*

*Assim, demandado para o cumprimento forçado da prestação inadimplida, pode o devedor defender-se por meio da exceção do contrato não cumprido, que foi exatamente o que aconteceu na hipótese, em que o locatário, embora não negue a existência do contrato de locação, nega a existência do débito...se conclui que durante o curto período em que o locatário permaneceu na posse do bem...de fato, não conseguiu fazer uso do mesmo, não estando obrigado, consequentemente, a arcar com os custos da locação*...[[19]](#footnote-19)”

155. Assim sendo, evidente a divergência de entendimento entre a v. sentença objurgada e os arestos dos Tribunais Superiores; devendo esta colenda ...ª Câmara Cível do TJMG zelar pela uniformidade das decisões, mantendo-as estáveis, íntegras e coerentes. Especialmente pela indispensabilidade de se reconhecer nesta quadra recursal o descumprimento contratual da locadora/apelada, que autoriza por determinação legal a suspensão da exigibilidade de cobrança dos encargos locatícios durante os meses de interdição do imóvel para regularização administrativa da ocorrência de “*parcelamento de solo*” de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel, com fundamento na “*exceptio non adimpleti contractus*”.

III. PEDIDOS

156. ***Ex positis***, os apelantes requerem:

a) seja ACOLHIDA A PRIMEIRA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA, PARA QUE SEJA CASSADA A R. SENTENÇA RECORRIDA, A FIM DE DETERMINAR A PRODUÇÃO DE PROVA ORAL FUNDAMENTADAMENTE JUSTIFICADA;

b) SEJA ACOLHIDA A SEGUNDA PRELIMINAR DE NULIDADE PARCIAL, IMPONDO-SE QUE SEJA DECOTADA DA V. SENTENÇA A CONDENAÇÃO DA MULTA PENAL, DIANTE DO JULGAMENTO “*EXTRA PETITA*”;

no mérito,

c) diante da ausência de prova de que a recorrente/locatária tenha praticado os “*supostos*” ilícitos administrativos, seja REFORMADA E DECOTADA PARTE DA R. SENTENÇA RELATIVA À CONDENAÇÃO PELAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPOSTAS PELO MUNICÍPIO DE ... [...] À AUTORA/LOCADORA;

d) considerando que o “*embargo de obra*” no período objeto da cobrança inaugural teve origem também no descumprimento contratual pela locadora/apelada, seja REFORMADA A R. SENTENÇA PARA RECONHECER NESTA QUADRA RECURSAL A “*SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE*” DOS ENCARGOS DE LOCAÇÃO DURANTE O PERÍODO DE INTERDIÇÃO DA PROPRIEDADE COM FUNDAMENTO NA “*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*”, POIS SE MOSTRAVA DEFEITUOSO E IMPRESTÁVEL PARA OS FINS A QUE DESTINAVA O IMÓVEL ALUGADO PELA RECORRENTE ENTRE OS MESES DE ... E ..., OU SEJA, ENQUANTO PERDURAVA A REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA PROPRIETÁRIA/LOCADORA JUNTO A PREFEITURA DE ... [...].

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 1.009. Da sentença cabe apelação. §1º As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões.

   AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL - ART. 1.015 DO CPC/15 - ROL TAXATIVO DAS HIPÓTESES DE CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECURSO INADMITIDO. I - O art. 1.015 do CPC/15 elenca as hipóteses em que é cabível a interposição de agravo de instrumento, dentre elas não se prevendo o ataque à decisão que indefere a produção de prova testemunhal. II - Em sendo descabido o agravo de instrumento, cabe ao relator decretar monocraticamente sua inadmissibilidade, com base no art. 932, III, do CPC/2015 [TJMG, Agravo Interno n. 1.0220.15.000904-5/002, DJe 10.10.2016]. [↑](#footnote-ref-1)
2. DONIZETTI, Elpídio. Curso Didático de Direito Processual Civil. 19ª Edição, 2016, p. 131. [↑](#footnote-ref-2)
3. PORTANOVA, Rui, Princípios do Processo Civil, 3ª ed., Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999, p.198/200; 208/210. [↑](#footnote-ref-3)
4. NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo. Salvador: Editora Juspodivm, 2016, p. 820. [↑](#footnote-ref-4)
5. NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil comentado [livro eletrônico]. 3ª ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2018, p. 1172. [↑](#footnote-ref-5)
6. DIDIER Jr. Fredie, Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito probatório, ações possessórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. 10. ed. Ed Juspodivm, 2015. p. 358/359. [↑](#footnote-ref-6)
7. CC, art.841. Só quanto a direitos patrimoniais de caráter privado se permite a transação. [↑](#footnote-ref-7)
8. CPC, art.10. O juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício. [↑](#footnote-ref-8)
9. Direito Civil Brasileiro". 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, pp. 34/36. [↑](#footnote-ref-9)
10. GALIANO, Pablo Stolze e FILHO, Rodolfo Pamplona in Novo curso de direito civil", vol. 4, 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, pp. 123/126. [↑](#footnote-ref-10)
11. STJ, Resp nº 595.631/SC, Terceira Turma, Relª. Ministra Nancy Andrighi, DJ 02/08/2004. [↑](#footnote-ref-11)
12. CC, art. 421, caput. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

    “...Contrato bilateral. Os contratantes são simultânea e reciprocamente credores e devedores uns dos outros, produzindo o negócio direitos e deveres para ambos os envolvidos, de forma proporcional. O contrato bilateral é também denominado contrato sinalagmático, pela presença do sinalagma, que é a proporcionalidade das prestações, eis que as partes têm direitos e deveres entre si (relação obrigacional complexa)...”, in TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil:volume único/Flávio Tartuce. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017, pág. 400. [↑](#footnote-ref-12)
13. CC, art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha... §3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. [↑](#footnote-ref-13)
14. Lei n. 8.245/91, art. 22. O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

    “...O locador deve entregar o imóvel em condições de uso, sendo que a infração a qualquer dos incisos previstos neste artigo pode amparar um pedido de rescisão, por justa causa, do contrato de locação...”, in ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. Prática de locação: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças/Gediel Claudino de Araújo Júnior. – 8. ed., rev., ampl. e atual. – São Paulo:Atlas, 2018, pág. 27. [↑](#footnote-ref-14)
15. “...O princípio exceptio non adimpleti contractus, decorrente da dependência recíproca das relações obrigacionais assumidas pelas partes, é exercido pelo contratante cobrado, recusando-se à sua exigibilidade (satisfazer a sua obrigação) por via da exceção do contrato não cumprido; quando a ela instado, invoca o inadimplemento da obrigação do outro. O princípio tem incidência quando ocorre uma interdependência, pela simultaneidade temporal de cumprimento (termos comuns ao adimplemento) entre as obrigações das partes, ou seja, as obrigações devem ser recíprocas e contemporâneas...”, in FIUZA, Ricardo. Código Civil comentado / coordenadora Regina Beatriz Tavares da Silva. – 8. ed. São Paulo : Saraiva, 2012, pág. 254.

    No ponto: “...Consoante disposição contida no art. 476 do Código Civil, não tendo um dos contratantes adimplido sua parte na relação contratual, não pode exigir a do outro...”. [TJMG, Ap. Cível n. 1.0000.21.133124-4/001, Relator Desembargador Valdez Leite Machado, 14ª Câmara Cível, DJe 19.11.2021] [↑](#footnote-ref-15)
16. Lei n. 8.245/91, art. 22. O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;...IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação [↑](#footnote-ref-16)
17. CC, art. 884, caput. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. [↑](#footnote-ref-17)
18. SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência/Anderson Schreiber...[et al.] – 3.ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021, págs. 894/895. [↑](#footnote-ref-18)
19. No mesmo sentido: TJMG, Ap. Cível n. 1.0000.21.133124-4/001, 14ª Câmara Cível, DJe 19.11.2021; TJMG, Ap. Cível n. 1.0024.10.029995-7/002, 15ª Câmara Cível, DJe 08.11.2019; TJMG, Ap. Cível n. 1.0000.21.129625-6/001, 20ª Câmara Cível, DJe 16.12.2021. [↑](#footnote-ref-19)