

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**QUARTA CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL 0013789-18.2015.8.19.0008<sup>3</sup>**

**APELANTE: TAN KIN HONG**

**APELADA: MARIA ALCIDA MOREIRA DIAS**

**RELATORA DES<sup>a</sup> MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA**

**APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA ANTE O NÃO CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DOS ARTIGOS 51 E 71 DA LEI 8245/91. EXCEÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO INVOCADA PELA LOCADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 52, II DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. NULIDADE DO FEITO DESDE O ATO CITATÓRIO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA NA MEDIDA EM QUE A APELANTE NÃO SE INSURGIU A TEMPO E MODO DEVIDOS EM FACE DA DECISÃO QUE DESIGNOU AUDIÊNCIA DO ARTIGO 277 DO CPC/73. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 278 DO CPC/15 (ARTIGO 245 DO CPC/73). NULIDADE DE ALGIBEIRA PROSCRITA PELA JURISPRUDÊNCIA (REsp 756.885/RJ). PREJUÍZO INDEMONSTRADO. SENTENÇA CARENTE DE FUNDAMENTAÇÃO, QUE SE LIMITA A INVOCAR DE FORMA GENÉRICA O DESCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DOS ARTIGOS 51 E 71 DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA SEM FAZER REFERÊNCIA A NENHUMA DAS PROVAS PRODUZIDAS E SEM INDICAR QUAL CONDIÇÃO NÃO TERIA SIDO OBSERVADA PELA LOCATÁRIA, PASSANDO AO LARGO, AINDA, DA VIABILIDADE OU NÃO DO ACOLHIMENTO DA EXCEÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 93, IX DA CF/ 88. SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível **0013789-18.2015.8.19.0008** em que é apelante **TAN KIN HONG** e apelada **MARIA ALCIDA MOREIRA DIAS**

Acordam os Desembargadores integrantes da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em anular a sentença.

## VOTO

Cuida-se, na origem, de ação renovatória ajuizada por **TAN KIN HONG** em face de **MARIA ALCIDA MOREIRA DIAS**, aduzindo, em síntese, que mantém o locação não residencial, sem interrupção, desde 02/01/2001 até a presente data, explorando uma lanchonete no local desde 20/06/2001, ou seja, o mesmo ramo de atividade há mais de 14 anos, sem que jamais tenha deixado de cumprir suas obrigações de locatária.

Afirma que o valor do aluguel é de R\$ 2.550,00, não tendo as partes chegado a consenso quanto à renovação da locação, salientando-se que o contrato finda em 1 de janeiro de 2016.

Requer, assim, a procedência do pedido a fim de que a locação seja compulsoriamente renovada pelo prazo de 5 anos, com término em 1 de janeiro de 2021, pelo valor mensal de R\$ 2.800,00.

Assentada de conciliação do artigo 277 do CPC/73 (Indexador 45), ocasião na qual não foi possível o acordo, tendo havido apresentação de defesa escrita sob a forma de contestação (Indexador 46), aduzindo a ré/locadora, em síntese, que a locatária vem descumprindo o contrato de locação ao não realizar a manutenção adequada do imóvel e que deseja a retomada para uso próprio, de modo que não está obrigada a renovar o contrato nos termos do artigo 52, II da Lei 8245/91.

Sentença (Indexador 60) julgando improcedente o pedido em razão do descumprimento dos artigos 51 e 71 da Lei 8245/91.

Inconformada, recorre a locatária (Indexador 78), invocando a nulidade do processo desde o despacho que determinou a citação porquanto a demanda foi proposta pelo rito ordinário, tendo havido a conversão para o rito sumário sem intimação da autora/apelante, o que implica em cerceamento de defesa e violação ao devido processo legal tendo em vista que o requerimento de produção de prova no rito sumário é distinto daquele previsto no rito ordinário.

No mérito, aduz que todos os requisitos necessários para a renovação do contrato estão presentes e que a alegação de retomada para uso próprio não se revela verossímil na medida em que a autora/apelada se qualifica como aposentada, não sendo crível que irá desenvolver atividade comercial no imóvel.

Pugna, assim, pelo reconhecimento da nulidade do feito ou, acaso assim não se entenda, pelo provimento do recurso com a reforma da sentença, promovendo-se a renovação da locação nos termos propostos na exordial.

Não foram ofertadas contrarrazões (Indexador 101).

### **É o relatório.**

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a controvérsia à presença dos requisitos legais para a renovação do contrato de locação objeto do presente, bem assim à exceção de retomada oposta pela ré/apelada, devendo-se perquirir se o autor logrou, ou não, ilidir a presunção de sinceridade de que goza essa alegação.

De partida, impõe-se afastar a invocada nulidade do feito desde o ato citatório na medida em que a apelante deixou de suscitar o vício na primeira oportunidade em que lhe cabia falar nos autos, nos exatos termos do artigo 245 do CPC/73, reproduzido no artigo 278 do CPC/15, *verbis*:

*“Art. 278. A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão.”*

Com efeito, contra o despacho de fl. 38 (Indexador 39) que designou audiência do artigo 277 do CPC/73 e que, tacitamente, convolou o rito para sumário, a autora/apelante não se insurgiu, a despeito de regularmente intimada (fl. 42 – Indexador 44), não se vislumbrando nenhuma impugnação por ocasião da audiência (Indexador 45).

A norma em tela visa combater a denominada nulidade de algibeira, “a ser utilizada quando interessar à parte supostamente prejudicada” (REsp 756.885/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma, 14/08/2007).

Demais disso, não há que se falar em nulidade sem prejuízo, se bem considerado o adágio *pas de nullité sans grief*.

Dando um passo adiante, a locadora/apelada afirma em sede de contestação que o imóvel não vem sendo devidamente conservado, implicando em ofensa às cláusulas 7ª e 8ª do contrato de locação firmado entre as partes (Indexadores 14/18), o que teria sido comprovado através das fotografias encartadas nos Indexadores 57/59.

Invoca, ainda, a exceção de retomada prevista no artigo 52, II da Lei 8.245/91 como escusa à renovação compulsória da locação.

Sucedede que a r. sentença recorrida, como fundamento para a improcedência do pedido, afirma de forma genérica que a “a autora não cumpriu condição especial prevista nos art. 51 e 71 da Lei no. 8.245/191, o que impede a renovação do contrato”, sem, no

entanto, consignar quais condições não teriam sido cumpridas pela autora/apelante, deixando, ainda, de enfrentar a exceção de retomada invocada pela ré/apelada.

Assim, nula é a sentença sem qualquer fundamentação a respeito, em clara ofensa ao disposto no artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal e ao artigo 489 do CPC/15.

Com efeito, confira-se a redação do artigo 489, §1º do CPC,

*“Art. 489. São elementos essenciais da sentença:*

*I - o relatório, que conterà os nomes das partes, a identificação do caso, com a suma do pedido e da contestação, e o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo;*

*II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;*

*III - o dispositivo, em que o juiz resolverá as questões principais que as partes lhe submeterem.*

*§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*

*I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;*

*II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;*

*(...)”*

Colha-se, ainda, o teor do Enunciado 516 do FPPC (Fórum Permanente de Processualistas Civis),

*“Para que se considere fundamentada a decisão sobre os fatos, o juiz deverá analisar todas as provas capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada”*

Imprescindível, portanto, que o julgador se pronuncie expressamente sobre os temas controvertidos.

Quanto ao assunto, vale destaque a lição de José Miguel Garcia Medina<sup>1</sup>: *“A exigência de que a decisão sobre a causa (ou que diga ser impossível decidir a causa, como a decisão terminativa) seja fundamentada, é, além de manifestação do dever constitucional antes referido (CF/1988, art. 93, IV, como se disse supra), também decorrência da estrita observância do princípio do contraditório. Espera-se que, ao*

<sup>1</sup> MEDINA, José Miguel Garcia. Novo Código de Processo Civil comentado: com remissões e notas comparativas ao CPC/1973 – 4. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

*momento da prolação da decisão sobre a causa, se chege ao fim um ciclo: o necessário diálogo que deve ter havido ao longo do processo só será considerado íntegro se sua conclusão manifestar-se através de uma resposta jurisdicional fundamentada. Um verdadeiro diálogo só existe se entre seus interlocutores há compreensão, no sentido de que aqueles que dizem e aqueles que ouvem (ou aquele que escreve e aquele que lê) tenham a ideia clara de como o outro pensa. Ao observar o quanto se dispõe no art. 489 do CPC/2015, o juiz dará uma resposta conclusiva ao diálogo que sucedeu. Assim, uma decisão incompleta (que não julgue todos os pedidos, p. ex., deixando de observar o inciso III do artigo 489 do CPC/2015) ou que contenha uma motivação fictícia (não observando o previsto no inciso III do §1º do art. 489 do CPC/2015, p.ex.) viola não apenas o dever constitucional de fundamentação, como também o princípio constitucional do contraditório.”*

Ilustrativamente, colha-se precedente deste e. Órgão Fracionário,

[0135760-06.2006.8.19.0001](#) - APELAÇÃO

Des(a). MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 15/04/2015 -  
QUARTA CÂMARA CÍVEL

Direito Constitucional e Processual Civil. Sentença. **Fundamentação**. Nulidade. Ação indenizatória. Nucleos Instituto de Seguridade Social. Pretensão de ressarcimento pelos prejuízos sofridos em decorrência de investimentos realizados por ex-dirigentes da entidade sem análise prévia do risco. Sentença de improcedência por **ausência** de prova do fato constitutivo do direito autoral. Decisão que não faz referência a nenhuma das provas produzidas. **Fundamentação** insuficiente que equivale à falta de **fundamentação**. Nulidade. Por deixar de analisar as questões de fato e de direito trazidas à baila, assim como o conjunto probatório produzido, há na sentença nítida violação à norma inserida no artigo 458 do Código de Processo Civil e, indiretamente, ao comando constitucional insculpido no artigo 93, IX, o qual exige que todas as decisões proferidas pelos órgãos do Poder Judiciário sejam devidamente fundamentadas, sob pena de nulidade. Sentença que se anula, "ex officio". Recurso prejudicado.

Impõe-se, desta forma, anular a sentença, para que seja enfrentada a questão relativa ao preenchimento ou não das condições previstas nos artigos 51 e 71 da Lei 8245/91, bem como no que se refere à exceção de retomada invocada pela ré nos termos do artigo 52, II do mesmo diploma legal.

Feitas tais considerações, hei por bem **ANULAR DE OFÍCIO A SENTENÇA** na forma da fundamentação supra, restando prejudicado o recurso interposto pela autora.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA**  
**DESEMBARGADORA RELATORA**