



Órgão : 4ª TURMA CÍVEL
Classe : APELAÇÃO CÍVEL
N. Processo : **20161610097904APC**
(0006729-54.2016.8.07.0020)
Apelante(s) : ALEXANDRE DA ROCHA DE MOURA E OUTROS
Apelado(s) : CONDOMINIO MORADA NOBRE
Relator : Desembargador SÉRGIO ROCHA
Acórdão N. : 1142772

E M E N T A

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ATRASO NO PAGAMENTO DE ALUGUEIS. RECONVENÇÃO. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. IMÓVEL IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. DANOS MATERIAIS. NÃO COMPROVAÇÃO. DANOS MORAIS. PESSOA JURÍDICA. HONRA OBJETIVA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. A teoria da asserção permite ao juiz verificar as condições da ação a partir das afirmações trazidas pelo autor em sua inicial, sem, todavia, adentrar profundamente nessa análise. Precedentes.
2. O fato de o imóvel locado estar em área pública não interfere na validade do contrato de locação celebrado entre particulares.
3. A mera constatação de defeitos no imóvel não prova a ocorrência de prejuízos ao locatário.
4. O reconhecimento de dano moral à pessoa jurídica exige a comprovação de violação à sua honra objetiva.
5. Rejeitaram-se as preliminares e negou-se provimento aos apelos dos réus.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **4ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **SÉRGIO ROCHA** - Relator, **JAMES EDUARDO OLIVEIRA** - 1º Vogal, **LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA** - 2º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **ARNOLDO CAMANHO**, em proferir a seguinte decisão: **REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO AOS APELOS DOS RÉUS. UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 5 de Dezembro de 2018.

Documento Assinado Eletronicamente

SÉRGIO ROCHA

Relator

RELATÓRIO

PROCESSO Nº 2016.16.1.009789-8

Adoto o relatório da r. sentença:

“(…) Cuida-se de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis ajuizada, em 20/10/2016, pelo CONDOMÍNIO MORADA NOBRE em desfavor de I9FIT ACADEMIA LTDA, ALEXANDRE DA ROCHA DE MOURA e JOSUEL AZEVEDO DE MOURA, partes qualificadas nos autos.

Em sua petição inicial, a parte autora relata ter celebrado com a 1ª requerida contrato de locação do imóvel comercial localizado na Quadra 102 lote 405 loja 4 - Avenida Parque, Águas Claras-DF, pelo valor mensal de R\$ 10.000,00, com vigência de 27/7/2012 a 27/4/2020. Menciona que os demais requeridos figuraram como fiadores.

Afirma que a partir de março de 2016 a parte requerida está inadimplente com o pagamento dos aluguéis e que as parcelas do condomínio referentes ao período de agosto a dezembro de 2012 e de abril a dezembro de 2013 não foram quitadas.

Tece considerações acerca do direito aplicado ao caso e pugna pela rescisão do contrato de locação e pela condenação dos requeridos ao pagamento dos alugueis e taxas condominiais que somam a quantia de R\$ 117.362,30.

Inicial instruída com os documentos de fls. 8-33

Decisão de fl. 36 recebeu a inicial e determinou a purgação da mora. Contudo, foi interposto Agravo de Instrumento, o qual não foi recebido (fls. 224-225).

I9FIT ACADEMIA LTDA ofertou contestação e reconvenção de fls. 73-99.

Sustenta que a loja objeto do contrato não pertence ao requerente e sim ao Distrito Federal razão pela qual não poderia exigir o pagamento dos aluguéis. Discorre sobre a

ocorrência de crime de falsidade, conforme art. 299 do Código Penal.

Pugna pela improcedência dos pedidos iniciais e remessa dos autos ao Ministério Público para análise do delito noticiado.

Na reconvenção, defende que o contrato celebrado é nulo de pleno direito, de modo que faz jus a percepção dos aluguéis e obrigações condominiais anteriormente desembolsadas em favor da parte reconvinda.

Afirma que o imóvel em questão apresenta diversos problemas, tais como infiltração e oscilação na rede elétrica. Tais fatos já causaram prejuízos materiais ao reconvinte que teve esteiras e aparelho de ar condicionado queimados. Acrescenta, ainda, que diante dessas situações teve sua imagem abalada no mercado.

Entende sofrer esbulho em razão da utilização da parte superior do imóvel como estacionamento pelo reconvindo.

Requer, em sede de tutela de urgência, que o condomínio se abstenha de utilizar a parte superior do imóvel como garagem de veículos, sob pena de multa.

No mérito, solicita a confirmação da tutela pleiteada, a declaração de nulidade do contrato de locação celebrado, a condenação do reconvindo ao pagamento de R\$ 404.695,10, referentes aos valores de aluguéis e taxas condominiais desembolsadas, indenização por danos materiais (R\$ 5.961,13) e danos morais (R\$ 10.000,00 - fl. 190).

Junta os documentos de fls. 100-148, dentre eles, procuração e custas processuais da reconvenção.

ALEXANDRE DA ROCHA DE MOURA e JOSUEL AZEVEDO DE MOURA, na contestação de fls. 172-181, suscitaram a nulidade do contrato de locação firmado, a impossibilidade da cobrança dos aluguéis em razão do imóvel pertencer ao Distrito Federal e a ocorrência do crime de falsificação de documento particular.

Sustentam que a loja objeto do contrato não pertence ao requerente, mas ao Distrito Federal, e que por esse motivo não poderia a parte reconvinda exigir o pagamento dos aluguéis. Asseveram, ainda, que houve falsificação de documento

particular.

Réplica ao pedido principal apresentada às fls. 196-29 em que são refutadas as alegações dos requeridos e reiterados os termos da exordial.

Na contestação à reconvenção (fls. 210-221), defende que não há que se discutir sobre a propriedade ou titularidade do imóvel em questão. Afirma que eventuais defeitos relatados poderiam ser reparados pela reconvinte.

Acerca do estacionamento, aduz que as vagas dos condôminos estão dispostas em dois pisos, sendo um elevado sobre o imóvel locado e previsto no projeto original de construção do prédio.

Ao final, ataca os alegados prejuízos suportados que ensejassem o dever de indenizar os alegados danos materiais e morais.

Réplica à reconvenção de fls. 227-244.

Sem solicitação de provas a produzir, os autos vieram conclusos. (...)“ (fls. 303/305)

O MM. Juiz sentenciante, Dr. José Rodrigues Chaveiro Filho, da 1ª Vara Cível de Águas Claras, julgou procedentes os pedidos para decretar o despejo dos réus do imóvel localizado na Quadra 102, lote 405, loja 4, Avenida Parque, Águas Claras-DF, e condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento dos encargos locatícios e julgando improcedentes os pedidos reconventionais.

Apelo dos réus, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda. e outros(fl. 316/347).

Suscitam preliminar de cerceamento de defesa e pedem o reconhecimento da nulidade do contrato de locação, com a condenação do condomínio autor (locador) ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Contrarrazões (fls. 362/366).

A ré, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda., às fls. 377/385 e 387/389, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e junta documentos (notificação extrajudicial da ARM Construções Ltda. ao Condomínio Morada Nobre dispondo sobre a ausência de interesse na prorrogação dos contratos de locações comerciais entabulados entre as partes e que vigerão até 27/04/2020 - fls. 379/380); contrato social da ARM Construções Ltda. ME (fls. 381/385) e contranotificação extrajudicial do Condomínio Morada Nobre (fl. 389).

Embora devidamente intimado, o Condomínio autor não se manifestou (fl. 392).

PROCESSO Nº 2016.16.1.009790-4

Adoto o relatório da r. sentença:

“(…) Cuida-se de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis ajuizada, em 20/10/2016, pelo CONDOMÍNIO MORADA NOBRE em desfavor de I9FIT ACADEMIA LTDA, ALEXANDRE DA ROCHA DE MOURA e JOSUEL AZEVEDO DE MOURA, partes qualificadas nos autos.

Em sua petição inicial, a parte autora relata ter celebrado com a 1ª requerida contrato de locação do imóvel comercial localizado na Quadra 102 lote 405 loja 3 - Avenida Parque, Águas Claras-DF, pelo valor mensal de R\$ 11.285,91, com vigência de 27/7/2012 a 27/4/2020. Menciona que os demais requeridos anuíram o contrato como fiadores.

Afirma que a partir de março de 2016 a parte requerida está inadimplente com o pagamento dos aluguéis e que as parcelas do condomínio referentes ao período de maio a outubro de 2016 não foram quitadas.

Tece considerações acerca do direito aplicado ao caso e pugna pela rescisão do contrato de locação e a condenação dos requeridos ao pagamento dos alugueis e taxas condominiais que somam a quantia de R\$ 121.995,24.

Exordial instruída com documentos de fls. 8-32.

Decisão de fl. 36 recebeu a inicial e determinou a purgação da mora. Interposto Agravo de Instrumento, não recebido (fls. 224-225).

I9FIT ACADEMIA LTDA ofertou contestação e reconvenção de fls. 46-69.

Na contestação, pautou sua defesa nos mesmos argumentos colacionados nos autos da ação que corre em apenso, n.º 2016.16.1.009789-8, acima descritos. Requer a improcedência da ação.

Do mesmo modo, na reconvenção, defende a nulidade do contrato celebrado e o direito em ser ressarcido das quantias despendidas para pagamento dos aluguéis e obrigações condominiais no período do contrato.

Notícia ter sofrido prejuízos materiais, turbação e abalos a sua imagem.

Requer, em sede de tutela de urgência, que o condomínio se abstenha de utilizar a parte superior do imóvel como garagem de veículos, sob pena de aplicação de multa.

No mérito, solicita a confirmação da tutela, a declaração de nulidade do contrato de locação celebrado, a condenação do reconvindo ao pagamento de R\$ 490.181,20, referentes aos valores de aluguéis e taxas condominiais desembolsadas, indenização por danos materiais no valor de R\$ 5.961,13 e danos morais.

Junta os documentos de fls. 70-120, dentre eles, procuração e custas processuais da reconvenção.

ALEXANDRE DA ROCHA DE MOURA e JOSUEL AZEVEDO DE MOURA, na contestação de fls. 124-133, suscitaram a nulidade do contrato de locação firmado, a impossibilidade da cobrança dos aluguéis em razão do imóvel pertencer ao Distrito Federal e a ocorrência do crime de falsificação de documento particular.

Réplica à ação principal ofertada às fls. 139-146.

Na contestação à reconvenção (fls. 147-157), refuta os termos da inicial nos mesmos moldes da ação em apenso.

Réplica à reconvenção de fls. 160-185.

*Sem outras provas a produzir, os autos vieram conclusos.
É o relato do necessário. Decido simultaneamente os processos.. (...) ” (fls. 198/199)*

O MM. Juiz sentenciante, Dr. José Rodrigues Chaveiro Filho, da 1ª Vara Cível de Águas Claras, julgou procedentes os pedidos para decretar o despejo do imóvel localizado na Quadra 102, lote 405, loja 3, Avenida Parque, Águas Claras-DF e condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento dos encargos locatícios e julgando improcedentes os pedidos reconventionais.

Apelo dos réus, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda. e outros(fl. 204/237).

Suscitam preliminar de cerceamento de defesa e pedem o reconhecimento da nulidade do contrato de locação, com a condenação do condomínio autor (locador) ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Contrarrazões (fls. 239/243).

A ré, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda., às fls. 255/263 e 265/267, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e junta documentos (notificação extrajudicial da ARM Construções Ltda. ao Condomínio Morada Nobre dispondo sobre a ausência de interesse na prorrogação dos contratos de locações comerciais entabulados entre as partes e que vigoram até 27/04/2020 - fls. 257/258); contrato social da ARM Construções Ltda. ME (fls. 259/263), e contranotificação extrajudicial Condomínio Morada Nobre (fl. 267).

Manifestação do Condomínio/autor (fls. 272/288).

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos apelos interpostos por I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda. e outros.

Diante da identidade das razões recursais, os apelos serão julgados em conjunto.

DA AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA

Os réus/apelantes suscitam preliminar de cerceamento de defesa, alegando que: **1)** o despacho saneador (fl. 286) deixou de definir a distribuição do ônus da prova e de delimitar as questões de direito relevantes para a decisão do mérito, conforme requisitado pela 1ª apelante; **2)** o objeto da ação demanda dilação probatória quanto ao direito de vizinhança e à questão possessória, o que reclama a designação de audiência prevista no §3º do art. 357 do CPC/2015; **3)** a 1ª apelante (academia) requisitou a expedição de ofício à AGEFIS para que trouxesse aos autos cópia integral do processo nº 2009.01.1.144172-7 (processo administrativo no qual o condomínio apelado teria buscado, sem sucesso, a anexação da área pública em que irregularmente edificou os imóveis postos em locação); **4)** a 1ª apelante (academia) também solicitou a realização de perícia de engenharia para aferir o grau de comprometimento da estrutura dos imóveis onde funciona a academia.

Requer a cassação da sentença e o retorno dos autos ao Juízo *a quo* para instrução probatória.

Sem razão.

Se o MM. Juiz, analisando os fatos trazidos pelas partes, entendeu que era desnecessária a produção de outras provas além daquelas já constantes dos autos (fl. 187 do processo nº 2016.16.1.009789-8), o caso é de julgamento antecipado do mérito, não havendo que se falar em saneamento do feito (CPC/2015 355 I 357):

"(...) CAPÍTULO X

*DO JULGAMENTO CONFORME O ESTADO DO PROCESSO
(...)*

Seção II

Do Julgamento Antecipado do Mérito

*Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo
sentença com resolução de mérito, quando:*

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

(...)

Seção IV

Do Saneamento e da Organização do Processo

*Art. 357. Não ocorrendo nenhuma das hipóteses deste
Capítulo, deverá o juiz, em decisão de saneamento e de
organização do processo (...)"*

Também não vejo razão para o deferimento das provas requeridas pela reconvinte/apelante.

Primeiramente, quanto ao pedido de expedição de ofício à AGEFIS para comprovação de que o imóvel locado pertence ao DF, conforme constou da r. sentença, eventual irregularidade na sua ocupação não impede a cobrança dos alugueis objeto do contrato de locação firmado entre as partes, sob pena de enriquecimento sem causa da locatária, o que mostra a desnecessidade da providência requerida.

Já quanto à perícia de engenharia requerida, esclareço que esta somente atestaria o estado do imóvel (infiltrações, problemas elétricos, alagamentos etc.), o que, por sua vez, pode ser verificado pelas fotos do *pen drive* juntado à fl. 146 do processo nº 2016.16.1.009789-8, não refutadas pelo condomínio autor.

Todavia, ainda que verificados os defeitos apontados no imóvel, não é possível concluir em que medida eles teriam efetivamente causado os prejuízos alegados pela reconvinte/apelante (p. ex., perda de alunos e de equipamentos, danos à sua imagem etc.), sendo tal prova insuficiente para tanto.

Rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA ACADEMIA/RÉ

A ré/apelante, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos Ltda., alega que não tem legitimidade para figurar no polo passivo da presente ação, uma vez que a pessoa jurídica, ARM Construções Ltda., é a locatária do imóvel situado na Av. Parque Águas Claras, Quadra 102, Lote 405, Loja 03, Águas Claras, Brasília/DF, mesmo local em que a academia/ré está instalada.

Sem razão a ré/apelante.

A teoria da asserção, adotada pelo ordenamento processual civil pátrio, permite ao juiz verificar as condições da ação a partir das afirmações trazidas pelo autor em sua inicial, sem, todavia, adentrar profundamente nessa análise.

Nesse sentido:

"(...) 2. À luz da Teoria da Asserção, a qual tem ampla aplicabilidade no nosso sistema processual civil, as condições da ação, tal como a legitimidade passiva ad causam, devem ser aferidas consoante o alegado pelo autor na petição inicial, sem avançar em profundidade em sua análise, sob pena de garantir o direito de ação apenas a quem possuir o direito material. (...)." (Acórdão n.746958, 20120111956147APC, Relator: CRUZ MACEDO, Revisor: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/12/2013, Publicado no DJE: 13/01/2014. Pág.: 123)

"(...) 1. Nos termos da teoria da asserção, adotada pelo Código de Processo Civil, não se exige que a pertinência com o direito material seja real, bastando a mera afirmação. (...)." (Acórdão n.738679, 20130110374960APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/11/2013, Publicado no DJE: 29/11/2013. Pág.: 228)

No caso em questão, a despeito de haver a notícia de locações distintas no mesmo local, é certo que as partes dos presentes autos firmaram contrato de locação comercial (fls. 24/31 do processo nº 2016.16.1.009790-4), fato capaz de subsidiar o pleito de despejo c/c cobrança de aluguéis, o que autoriza, dessa forma, a inclusão da academia/ré no polo passivo da presente demanda.

Assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva da ré.

DA VALIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os réus/apelantes, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos LTDA e outros, alegam que: **1)** os contratos de locação são nulos, pois o imóvel foi edificado em área pública, devendo ser restituídos os alugueis pagos; **2)** a síndica do condomínio autor inseriu declaração falsa no contrato, ao afirmar ser ele o proprietário das lojas alugadas, o que configura crime de falsidade ideológica.

Requerem a declaração de nulidade dos contratos e o ressarcimento dos valores pagos, bem como o envio de cópia dos autos ao MPDFT para apuração da prática de crime de falsidade ideológica.

Sem razão.

A sentença, cujos argumentos acolho, está bem fundamentada e rebate pontualmente as alegações do apelo:

"(...) Contudo, não há que se cogitar de inexistência ou invalidade da relação obrigacional como aduz na contestação a parte requerida. À luz dos documentos acostados aos autos, verifica-se que a parte requerente efetivamente locou o bem aos requeridos, sendo indiferente, sob tal enfoque, a discussão aprofundada sobre eventuais direitos do Distrito Federal sobre a coisa, pois a posse e domínio útil das áreas locadas foram repassados ao réu pelo autor.

Deste modo, ainda que o imóvel locado esteja localizado em área pública, não foram indicadas quaisquer irregularidades que impediram o uso do imóvel pelo estabelecimento comercial. Com efeito, a prestação é devida, sob pena de se viabilizar enriquecimento sem causa da parte requerida.

Ademais, como dito acima, a celebração da avença para locação do imóvel é incontroversa, de modo que questões outras que desbordam dessa relação jurídica não têm aptidão para inviabilizar os efeitos da locação ou enfraquecer o pedido de despejo e cobrança dos débitos existentes.

Logo, a procedência dos pedidos nas ações principais e a medida a rigor.

A alegação de falsidade não está embasada o suficiente para encaminhar os autos ao Ministério Público, porquanto inexistente nos autos a demonstração de certeza sobre o alegado ilícito.

Nada obsta, entretanto, que a própria parte adote as providências que entender cabíveis acerca da apuração da suposta infração criminal. (...) "

O fato de o imóvel locado estar em área pública não interfere na validade do contrato de locação celebrado entre particulares.

Nesse sentido:

"(...) 2. O pacto locatício firmado pelas partes tem relação de natureza obrigacional (pessoal) entre o locador e o locatário, de forma que não há se perquirir acerca da propriedade do bem imóvel e sua regularidade para reconhecer a validade da locação. Inequívoca a relação locatícia entre as partes contendentes, despicienda para a solução da controvérsia qualquer discussão quanto à posse e a propriedade do imóvel objeto de locação.

3. A relação ex locato distingue-se e independe da relação jurídica estabelecida entre o locador/autor e o Distrito Federal, de forma que estar o imóvel em área pública não isenta o locatário de honrar com as prestações pecuniárias assumidas até o efetivo rompimento contratual e consequente desocupação do imóvel. (...)" (Acórdão n. 928184, 20150310142289APC, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 17/03/2016, Publicado no DJE: 31/03/2016. Pág.: 212-229)

"(...) 2. A locação constitui relação de natureza obrigacional, sendo desnecessária a discussão a respeito do direito real de propriedade para fins de reconhecimento da validade do negócio jurídico.

3. Reconhecida a validade do contrato de locação e verificado que o locatário desenvolve a sua atividade industrial no imóvel locado, a inadimplência quanto ao pagamento dos alugueres torna cabível a decretação do despejo e a condenação dos locatários ao pagamento das verbas locatícias vencidas e vincendas, até a efetiva desocupação do bem. (...)" (Acórdão n. 947081, 20130110274392APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/06/2016, Publicado no DJE: 16/06/2016. Pág.: 270-278)

Por fim, o fato de a síndica ter afirmado no contrato de locação que o imóvel em questão é de propriedade do condomínio (fl. 25 do processo nº 2016.16.1.009789-8) não configura crime de falsidade ideológica (CP 299), até porque tal informação é irrelevante para a locação, que deve surtir seus efeitos nos termos contratados, sob pena de enriquecimento sem causa de uma delas.

Nego provimento ao apelo dos réus, no ponto.

DA NÃO COMPROVAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS

Os réus/apelantes, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos LTDA e outros, alegam que: **1)** suaposse está sendo turbada pelo fato de o condomínio/apelado utilizar o piso superior como garagem, causando infiltrações no teto da academia, por conta do peso dos carros, o que não estava previsto no projeto original; **2)** vem realizando, sem sucesso, obras para conter as águas que correm do piso superior e alagam a academia em dias de chuvas torrenciais; **3)** a CEB compareceu ao local e recomendou a revisão da caixa de disjuntores, alertando para o risco de incêndio nos imóveis, diante da falta de suporte da atual estrutura; **4)** o condomínio autor não cumpriu a determinação da CEB, o que acarretou a queima de aparelhos de ar condicionado e de esteiras elétricas da academia, em razão da oscilação de energia elétrica.

Requerem a condenação do condomínio autor ao pagamento de indenização pelos danos materiais causados.

Novamente, a sentença, no ponto, está bem fundamentada:

"(...) No caso em análise, o reconvinte para embasar o pedido de danos materiais, colaciona fotos e vídeos de alegados problemas no imóvel locado (fls. 146, processo n.º 9789-8/2016 e fl. 118, processo n.º 9790-4/2016). Entretanto, o acolhimento

do pedido fica prejudicado na medida em que não restou demonstrado quaisquer prejuízos advindos de fatos praticados pela própria parte reconvinde, tampouco descumprimento de obrigação específica.

(...)

Com efeito, para que o possuidor obtenha êxito em demanda possessória, imprescindível, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, que sejam trazidas ao feito, provas aptas a demonstrar que houve a efetiva ameaça a sua posse. Isso não ocorreu. Ao contrário, o próprio reconvinde colacionou fotos do alegado estacionamento sem que se possa inferir a ocorrência de qualquer inconveniente para a utilização do imóvel locado (fls. 146, processo n.º 9789-8/2016 e fl. 118, processo n.º 9790-4/2016).

Relativamente à alegação de que o imóvel não foi projetado para suportar o peso de carros em sua parte superior, trata-se de alegações sem nenhum suporte probatório válido.

Clara, portanto, a ausência de elementos para deferimento da tutela provisória pleiteada.(...)"

A mera constatação de defeitos no imóvel não prova a ocorrência de prejuízos ao locatário.

Os comprovantes de compra de materiais de construção juntados aos autos (fls. 139/146) não permitem concluir que tenha havido obras no imóvel e que referidos materiais tenham sido nela utilizados.

Por sua vez, quanto à alegada turbacão, uma vez reconhecida a mora da academia ré, com a correta decretação do seu despejo, não há que se falar em proteção possessória.

Nego provimento ao apelo dos réus neste ponto.

DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS

Os réus, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos LTDA e outros, alegam que: **1)** os alagamentos acarretaram mofo na academia e a dificuldade de manter os equipamentos de musculação secos; **2)** a academia ré ficou conhecida como mal administrada e desidiosa com as questões atinentes a segurança e conforto dos alunos, o que causou abalo à sua imagem.

Requerem a condenação do condomínio autor ao pagamento de indenização por danos morais.

Sem razão.

O reconhecimento da ocorrência de dano moral à pessoa jurídica exige a comprovação da violação à sua honra objetiva (assim considerados seus atributos externos, como imagem, nome, reputação etc.)

Nesse sentido:

"(...) 1. Toda a edificação da teoria acerca da possibilidade de pessoa jurídica experimentar dano moral está calçada na violação da honra objetiva, consubstanciada em atributo externalizado, como uma mácula à imagem, à admiração, ao respeito e à credibilidade no tráfego comercial. Assim, a violação à honra objetiva está intimamente relacionada à publicidade de informações potencialmente lesivas à reputação da pessoa jurídica. 2. No caso concreto, a ausência de comprovação de efetiva ofensa à honra objetiva da pessoa jurídica conduz ao não conhecimento do direito à compensação por danos morais. (...)" (AgInt no AgInt no REsp 1455454/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 20/04/2018)

"(...) 1. A pessoa jurídica pode ser objeto de dano moral, nos termos da Súmula 227/STJ. Para isso, contudo, é necessária

violação de sua honra objetiva, ou seja, de sua imagem e boa fama, sem o que não é caracterizada a suposta lesão. (...)” (REsp 1370126/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/04/2015, DJe 23/04/2015)

No caso, a existência de problemas estruturais no imóvel não autoriza a conclusão de que houve prejuízo à honra objetiva da academia ré, pois ela não trouxe nenhuma prova de que teve sua credibilidade abalada em razão disso, o que afasta a pretendida indenização por dano moral.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **rejeito** as preliminares de cerceamento de defesa e de ilegitimidade passiva e **nego provimento** aos apelos interpostos pelos réus, I9FIT Comércio de Produtos e Equipamentos Esportivos LTDA e outros.

Condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios recursais, que fixo em 3% do valor da causa para cada uma das apelações (CPC/2015 85 §§ 1º 11), somando-se ao percentual fixado na r. sentença.

É como voto.

O Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA - Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Vogal

Com o relator

Código de Verificação :2018ACOBZ0DLG71YTSQJ40S112

DECISÃO

REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO AOS
APELOS DOS RÉUS. UNÂNIME.