

**APELAÇÃO CÍVEL N. 271851-53.2011.8.09.0051 (201192718518)**

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALEXANDRE POLASTRI VIERIA E OUTROS

APELADO : BENEDITO DA CUNHA MORAES

RELATOR : ZACARIAS NEVES COÊLHO**RELATÓRIO**

Cuida-se de apelação cível interposta da sentença de fls. 50/55, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Paulo César Alves das Neves, nos autos dos *embargos à execução* opostos por ALEXANDRE POLASTRI VIEIRA, JOSÉ ROBERTO DE ALVARENGA VIEIRA e LENY APARECIDA POLASTRI VIEIRA, ora apelantes, em desproveito de BENEDITO DA CUNHA MORAES.

A decisão atacada (fls. 50/55), julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, condenando os embargantes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Irresignados, os embargantes interpuseram o presente apelo, alegando, em suas razões recursais (fls. 60/63), que cumpriram integralmente o acordo firmado com o apelado perante a 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, acrescentando ainda que teriam pago a primeira parcela do ajuste na data aprazada, qual seja, 10 de junho de 2011.

Ponderam que tinham autorização do apelado para desocupar o imóvel em data posterior àquela entabulada no



acordo. Assim, ressaltam que “caso os recorrentes não tivesse a intenção clara de desocupar o imóvel, não teria procurado o recorrido para solicitar a prorrogação do prazo para a desocupação, pagando pontualmente a primeira parcela” (*sic* – fls. 61).

Assim, argumentam que o recorrido teria promovido a execução da sentença “no intuito de obter vantagens indevidas em todos os seus aspectos morais” (fls. 61).

Dizem que o acordo firmado com o apelado previa prazo de 18 meses para cumprimento, motivo pelo qual não estão obrigados a assumir o débito em uma só parcela.

Aduzem, inclusive, que o referido ajuste é nulo, eis que eivado de vícios.

Obtemperam que compareceram à sessão arbitral sem advogado, o que teria permitido ao recorrido “entabular o acordo em uma autêntica manobra para obtenção de vantagens indevidas” (fls. 61).

Reafirmam a existência de um acordo verbal com o apelado, que dilatava o prazo de desocupação do imóvel.

Reclamam que houve cerceamento de defesa, pois como alegaram nos embargos matéria de fato e de direito, não poderia o magistrado ter julgado antecipadamente a lide. É que a única forma de provarem o acordo já referido seria em audiência, o que ficou inviabilizado, pelo julgamento antecipado da lide.

Por fim, alegam que “foram duramente castigados, primeiro porque foram levados a assinar um acordo to-



Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

talmente oneroso, segundo porque na fase da execução ainda sofreram condenação de Honorários Advocatícios no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), quando provados nos autos que os mesmos são despidos de qualquer patrimônio.” (*sic* – fls. 62).

Assim, requerem a anulação da sentença que julgou antecipadamente a lide. Subsidiariamente, pretendem que sejam os embargos julgados procedentes para a exclusão da condenação de todas as penas acessórias, uma vez que teriam cumprido integralmente o acordo.

Preparo regular (fls. 64).

Regularmente intimado para apresentar contrarrazões, o apelado deixou transcorrer o prazo *in albis*, conforme certidão de fls. 67-verso.

É o relatório, que submeto à douta revisão.

Goiânia, 02 de julho de 2012.

DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO

Relator

PS

**APELAÇÃO CÍVEL N. 271851-53.2011.8.09.0051 (201192718518)**

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALEXANDRE POLASTRI VIERIA E OUTROS

APELADO : BENEDITO DA CUNHA MORAES

RELATOR : ZACARIAS NEVES COÊLHO

VOTO

Conforme depreende-se dos autos da ação de execução em apenso (protocolo n. 227523-38.2011.809.0051 (201102275233), o ora apelado, Benedito da Cunha de Moraes, ajuizou *ação de cobrança de aluguéis e acessórios c/c pedido de desocupação* contra os ora recorrentes perante a 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, reclamando, além da desocupação, o pagamento dos alugueis atrasados, no montante de R\$ 18.925,58 (dezoito mil, novecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e oito centavos), pelo aluguel atrasado do imóvel comercial situado na Rua 06, Quadra 60, Lote 88, C-1, Centro, nesta Capital, bem como sua desocupação.

Regularmente notificados, os devedores, em **15 de abril de 2011**, firmaram acordo perante aquele juízo arbitral (fls. 65), comprometendo-se a pagar R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), em dezoito parcelas de R\$1.000,00 (mil reais), e a desocupar o imóvel até **20 de maio de 2011**. Na sentença homologatória do acordo ficou estipulado que o atraso no pagamento de qualquer parcela implicaria no vencimento antecipado das parcelas seguintes, com incidência de multa de 50% sobre o valor daquelas não quitadas, e desocupação imediata do imóvel.

Os devedores não cumpriram o acordo, razão



pela qual o apelado promoveu a *execução da sentença homologatória*, pleiteando, além da desocupação imediata do imóvel, o pagamento de toda a dívida (parcelas atrasadas), mais a multa estipulada. Os devedores embargaram a execução, alegando, em síntese, que teriam firmado acordo verbal, prorrogando o prazo de entrega das chaves.

Ato contínuo, sobreveio a sentença atacada, que julgou improcedentes os embargos, pois, segundo o entendimento do douto Magistrado *a quo*, os apelantes/embargantes não comprovaram a existência do alegado acordo verbal, restando demonstrado o descumprimento da obrigação assumida, e objeto de sentença homologatória, uma vez que somente entregaram as chaves do imóvel em 17 de junho de 2011.

Irresignados, os recorrentes interpuseram apelação, pretendendo a reformada da sentença.

Passo à análise das razões do recurso.

Inicialmente, alega-se cerceamento de defesa, pelo fato de o Juiz haver julgado antecipadamente a lide. Quanto a isso, registre-se que os recorrentes/embargantes não formularam pedido expresso de produção de provas na inicial dos embargos, mas apenas protestaram por elas. No entanto, quando o Juiz ordenou que recolhessem as custas finais, nada requereram. Logo, há de se entender que abriram mão de qualquer outra prova que não aquela apresentada quando da propositura da ação.

Rejeito a preliminar.

No mais, afirmam os apelantes que cumpriram



integralmente o acordo homologado perante a 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, porém, não é o que se conclui das provas carreadas aos autos.

Consta do acordo homologado (fls. 19) que os apelantes se obrigaram a efetuar o pagamento de R\$18.000.00 (dezoito mil reais), em dezoito parcelas mensais, e à desocupação do imóvel locado até o dia 20 de maio de 2011, sendo que o não cumprimento da avença implicaria em uma multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor das parcelas não quitadas.

No entanto, o imóvel foi restituído ao seu proprietário em 17 de junho de 2011 (fl. 09), quase um mês após a data fixada para a entrega, **e só depois que os apelantes foram citados nos autos da ação de execução de sentença** (fls. 34/36).

Quanto ao alegado acordo verbal que prorrogava o prazo de entrega das chaves, nada ficou provado, conforme bem ponderou o Juiz em sua sentença (fls. 53).

Se não demonstraram a existência do tal acordo verbal, prevalece a sentença homologatória do acordo escrito, pois os apelante não trouxeram aos autos prova do fato modificativo do direito do apelado (art. 333, inc. II, CPC).

É assim que tem decidido a jurisprudência, se não vejamos:

“(...) 2. De acordo com o art. 333 do Código de Processo Civil, cabe ao autor demonstrar a veracidade dos fatos constitutivos de seu direito (inciso I); e ao réu, invocar acontecimento capaz de alte-



Gabinete do Desembargador Lacarias Neves Coelho

rar ou eliminar as consequências jurídicas do fato invocado pela parte autora. (...)” (AgRg no AREsp 30.441/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2011, DJe 04/11/2011)”

“*Omissis*. 1 - Ao autor cabe provar o fato constitutivo de seu direito, nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, produzindo provas bastantes para provar o alegado na exordial, no caso em tela, não se desincumbiram os apelantes deste ônus. Não houve comprovação de existência nem indícios da aludida renegociação verbal entre autores e réu. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 277697-32.2002.8.09.0127, Rel. DES. ALMEIDA BRANCO, 4ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 14/10/2010, DJe 691 de 04/11/2010)

Por outro lado, a alegação de nulidade do acordo homologado perante a 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia é totalmente desarrazoada porque desprovida de qualquer demonstração do vício alegado.

Ademais, além de não provada, a nulidade só só veio a ser alegada nas razões da apelação, o que impede o Tribunal de conhecer da matéria pelo fato de não ter sido suscitada nem discutida em primeiro grau (art. 515, § 1º, CPC).

E mais: a falta de assistência de advogado aos recorrente perante a Corte de Conciliação e Arbitragem não acarreta a nulidade do acordo, conforme se depreende do § 3º do art. 21 da Lei 9.307/96, *verbis*:

“Art. 21. (...)



§ 3º As partes **poderão** postular por intermédio de advogado, respeitada, sempre, a faculdade de designar quem as represente ou assista no procedimento arbitral.” (Grifei).

Quanto ao valor dos honorários arbitrados, também está escoreita a sentença, pois, ao contrário do alegado pelos apelantes, o Juiz sentenciante, na fixação da verba, considerou as possibilidades financeiras dos recorrentes, eis que, embora o valor da causa tenha sido fixado em R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), os honorários advocatícios foram arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Quanto ao pedido subsidiário, pretendendo a exclusão das penas acessórias pelo descumprimento do acordo homologado no juízo arbitral, melhor sorte não assiste aos apelantes, pois, a despeito do esforço argumentativo, a matéria não comporta discussão nesta sede.

É que a multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor das parcelas não pagas, bem como o vencimento antecipado de toda a dívida em razão do não cumprimento do ajuste, foram penalidades estabelecidas e aceitas perante o juízo arbitral, não podendo o Judiciário desobrigar os apelantes de seu cumprimento, pois, assim agindo, estaria implicitamente revisando sentença arbitral, o que é expressamente vedado pela lei e pela jurisprudência (STJ, 3ª T., REsp 693.219, rel., Min. Nancy Andrighi, DJU de 06/06/05, p. 327).

Demais disso, antes de homologado o acordo no juízo arbitral, a dívida já existia, ou seja, os apelantes estavam se utilizando do imóvel sem pagar o aluguel devido.



Ao teor do exposto, **nego provimento** à apelação.

É como voto.

Goiânia, 24 de julho de 2012.

DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO

Relator

PS



APELAÇÃO CÍVEL N. 271851-53.2011.8.09.0051 (201192718518)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ALEXANDRE POLASTRI VIERIA E OUTROS

APELADO : BENEDITO DA CUNHA MORAES

RELATOR : **ZACARIAS NEVES COÊLHO**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. DESCUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO. CERCEAMENTO DE DEFESA: PRELIMINAR REJEITADA. ALEGAÇÃO INFUNDADA DE AJUSTE VERBAL POSTERIOR PRORROGANDO O PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DO ACORDO OBJETO DE HOMOLOGAÇÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. FALTA DE ASSISTÊNCIA DE ADVOGADO NO JUÍZO ARBITRAL. TÍTULO EXECUTIVO. I - Inexistindo pedido expresse de produção de provas na inicial dos embargos (no caso, houve apenas protesto para produção oportuna), não se pode acatar a alegação de cerceamento de defesa, visando à anulação da sentença, especialmente se, intimados para recolherem as custas finais, os embargantes prontamente atenderam ao chamamento, nada mais requerendo. II – Sem respaldo na prova dos autos, não se pode acatar alegação dos embargantes de que teriam firmado com o embargado acordo verbal



alterando anterior acordo escrito em que se comprometeram a desocupar o imóvel locado em data determinada. III – Igualmente, não prospera a alegação de nulidade do acordo homologado perante a Corte de Conciliação e Arbitragem, por dois motivos: primeiro, porque não demonstrada; e segundo porque, além de não provada, a nulidade só foi alegada nas razões da apelação, o que impede o Tribunal de apreciá-la, pelo fato de não ter sido suscitada nem discutida em primeiro grau (art. 515, § 1º, CPC). IV – Não há razão para a alteração do valor dos honorários advocatícios se estes foram arbitrados segundo os parâmetros da lei processual civil. V – Não é obrigatória a assistência de advogado às partes perante as cortes arbitrais (art. 21, § 3º, Lei 9.307/96). VI – A sentença arbitral que homologa acordo entre as partes é título executivo judicial, cujo mérito não pode ser alterado em fase de execução. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, *acordam* os integrantes da Segunda Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do **RELATOR**.



Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

VOTARAM com o **RELATOR**, que presidiu a sessão, os Desembargadores **CARLOS ALBERTO FRANÇA** e **AMARAL WILSON DE OLIVEIRA**.

PRESENTE a ilustre Procuradora de Justiça, Dr^a. **NÉLIDA ROCHA DA COSTA BARBOSA**.

Custas de lei.

Goiânia, 24 de julho de 2012.

DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO
RELATOR