



Processo nº 0009815-39.2014.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: 8ª Vara cível e empresarial da Capital/PA
Apelante: CLEA SILVANA SALAZAR DE ARAUJO
Advogado: Edilene Sandra de Sousa Luz Silva – OAB/PA nº 7.568
Apelado: LUCIA PANTOJA GONÇALVES
Apelado: A C F GUAJARÁ SERVIÇOS POSTAIS E TELEMÁTICOS LTDA
Apelado: ISAIAS SILVA CAMPOS
Advogado: Maria Auxiliadora Pantoja Gonçalves – OAB/PA nº 22.733
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA

APÊLAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE. RÉUS FIADORES. PRORROGAÇÃO TÁCITA DE CONTRATO. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO A IMÓVEL LOCADO. DEVERES DO LOCATÁRIO. CONFISSÃO QUANTO À RETIRADA DA DIVISÓRIA. DEVER DE INDENIZAR. DEMAIS PEDIDOS. AUSÊNCIA DE PROVA DO NEXO CAUSAL. CULPA EXCLUSIVA DA AUTORA. ÔNUS PROBATÓRIO DA AUTORA. DEMANDA PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER do APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento ocorrido na 3ª sessão ordinária da 1ª Turma de Direito Privado do TJE/PA, realizada por videoconferência em 08.02.2021 e presidida pelo Exmo. Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), 08 de fevereiro de 2021.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por CLEA SILVANA SALAZAR DE ARAUJO em face de sentença proferida pelo juízo da 8ª vara cível e empresarial de Belém/PA (fls. 190/196), nos autos da Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Indenização por Danos Morais, Materiais e Lucros Cessantes, proposto por ela em face de A. C. F. GUAJARÁ SERVIÇOS POSTAIS E TELEMÁTICOS LTDA, ISAIAS SILVA CAMPOS e LUCIA PANTOJA GONÇALVES, em decorrência de danos causados ao imóvel objeto de contrato de locação não residencial firmado pelas partes.

Em suas razões recursais (fls. 199/205), a apelante alega ter laborado em erro o juízo de origem, ao julgar improcedente a demanda, uma vez que constaria nos autos extenso conjunto probatório indicativo dos danos causados ao imóvel pelos réus, de modo intencional, os quais geraram altos gastos com reforma e reparos no prédio, além de impedir a autora de firmar imediata locação, devido ao estado precário em que ele estava, além



dos abalos emocionais decorrentes da situação. Sendo assim, pugna pela reforma da sentença, com conseqüente procedência dos pedidos e condenação dos réus.

Devidamente intimados, os réus apresentaram contrarrazões ao recurso às fls. 215/227, alegando preliminarmente a ilegitimidade passiva dos réus Isaias e Lúcia, os quais figuraram como fiadores do contrato e, no mérito, refutaram os argumentos da apelante, pedindo a manutenção da sentença em todos os seus termos. Pugnaram ainda pela condenação da autora por litigância de má-fé.

Recurso recebido às fls. 234.

É o relatório.

Inclua-se na pauta de julgamento, por plenário virtual.

VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

I – Preliminar de ilegitimidade dos réus Isaias Silva Campos e Lucia Pantoja Gonçalves.

Inicialmente, os réus alegam a ilegitimidade passiva ad causam de Isaias Silva Campos e Lucia Pantoja Gonçalves, uma vez que estes teriam anuído em ser fiadores da ré A. C. F. GUAJARÁ SERVIÇOS POSTAIS E TELEMÁTICOS LTDA somente no pacto inicial de locação, referente ao prazo de vigência de 30 (trinta) meses, iniciado em 15.04.2008, mas não quanto à prorrogação tácita ocorrida. Dessa forma, extrapolado o prazo contratual firmado expressamente, os dois fiadores restariam exonerados da obrigação.

Em relação à questão, tem-se a cláusula 23ª do instrumento contratual, que assim dispõe:

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: A LOCATÁRIA, neste ato, outorga poderes de representação, constituindo seus mandatários, os FIADORES de maneira solidária, afim de que a mesma receba em nome dela mandante LOCATÁRIA, qualquer citação, notificação, ou outra medida judicial ou extrajudicial que se fizer necessária, em decorrência da presente relação locacional.

[...]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os FIADORES ficarão responsáveis por tudo o que foi ajustado neste Instrumento até a entrega das chaves, renunciando expressamente aos benefícios do Arts. 827 e 828 do Código Civil Brasileiro.

Grifei.

Pois bem. Diante de cláusula contratual expressa vinculando os fiadores à vigência do contrato e considerando se tratar de relação privada, na qual impera a autonomia da vontade das partes e o princípio do pacta sunt servanda, cabe a análise da legalidade de referida disposição, ou seja, se há vedação legal para tanto, para que a preliminar de legitimidade possa ser apreciada de modo satisfatório.

Quanto ao tema, o art. 39 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) dispunha ao tempo dos fatos: Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.. Referida redação deu margem a larga discussão jurisprudencial acerca da possibilidade de prorrogação da fiança diante de prorrogação tácita do contrato de locação, tendo o Superior Tribunal de Justiça firmado o seguinte entendimento:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE. DECISÃO



MANTIDA. 1. Nos contratos de locação anteriores à vigência da Lei n. 12.112/2009 - que alterou o art. 39 da Lei n. 8.245/1991 -, se houver cláusula expressa prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, ela se mantém em vigor no caso de prorrogação tácita do pacto locativo. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 358331 MS 2013/0193187-9, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 21/11/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/11/2017)

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL E FIANÇA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO, NO ÂMBITO DO STJ, EMBASADO NA JURISPRUDÊNCIA PREVALENTE. POSSIBILIDADE. CONTRATO DE FIANÇA EM LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. DIREITO DO FIADOR DE PROMOVER NOTIFICAÇÃO RESILITÓRIA, INDEPENDENTEMENTE DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS. 1. "A existência de jurisprudência dominante desta Corte Superior sobre a matéria autoriza o improvimento do recurso especial por meio de decisão monocrática, estando o princípio da colegialidade [...] preservado ante a possibilidade de submissão da decisão singular ao controle recursal dos órgãos colegiados. Precedentes." (AgInt no REsp 1.336.037/RS, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 1º/12/2016, DJe 6/2/2017), nos termos do enunciado n. 568 da Súmula do STJ e do art. 255, § 4º, do RISTJ c/c o art. 932, inciso VIII, do Código de Processo Civil de 2015." (AgInt no AREsp 1006171/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 26/06/2017) 3. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves"). 4. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade do fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória, nos moldes do disposto no inciso X do artigo 40 da Lei do Inquilinato. (REsp 1326557/PA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012) 5. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no REsp: 1335485 SP 2012/0153170-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 12/09/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/09/2017)

-----AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO TÁCITA DO PACTO. CONTRATO DE FIANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI N. 12.112/2009. NECESSIDADE DE EXPRESSO CONSENTIMENTO. SITUAÇÃO VERIFICADA NO CASO. LEGITIMIDADE POR PARTE DA FIADORA. REVISÃO DO JULGADO QUE ENSEJA ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. No julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificada no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato. 2. A revisão do julgado importa necessariamente no reexame de provas e na análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 1220771 SP 2017/0320997-4, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 04/05/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/05/2020)

RECURSO ESPECIAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. MANUTENÇÃO DA FIANÇA. FALÊNCIA DO LOCATÁRIO. IRRELEVÂNCIA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. 1. Ação ajuizada em 24/09/2012. Recurso especial 17/08/2015 e atribuído a este gabinete em 25/08/2016. 2. Discute-se a manutenção da



fiança em caso de prorrogação de contrato de locação de imóvel urbano por prazo indeterminado. 3. Admite-se a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato. Precedentes. 4. A decretação de falência do locatário, sem a denúncia da locação, nos termos do art. 119, VII, da Lei 11.101/2005, não altera a responsabilidade dos fiadores junto ao locador. 5. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ - REsp: 1634048 MG 2016/0080731-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 28/03/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/04/2017)

Grifos nossos.

Referido entendimento jurisprudencial acabou por ser positivado por meio da Lei nº 12.112/09, que alterou a lei do inquilinato em seu art. 39, passando a ter a seguinte redação: Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Sendo assim, o que se percebe da realidade normativa ao tempo do negócio jurídico é que, embora não houvesse norma legal determinando a prorrogação tácita, como hoje há, a jurisprudência dominante sempre entendeu possível, desde que houvesse cláusula contratual expressa. Não há, portanto, qualquer ilegalidade a macular o disposto na cláusula 23ª, parágrafo segundo, do contrato sob análise, devendo prevalecer a vontade das partes, com a manutenção dos fiadores no polo passivo da demanda, por serem parte ainda da relação de direito material, uma vez que assinaram o instrumento às fls. 13/15.

Dessa feita, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva dos réus Isaias Silva Campos e Lucia Pantoja Gonçalves.

II – Mérito

Superada a preliminar alegada, passo à análise do mérito da demanda. Compulsando os autos, tenho que o cerne da questão consiste em analisar se estão preenchidos os requisitos legais para configuração da responsabilidade civil dos apelados quanto aos danos causados ao imóvel objeto do contrato de locação, o que ensejaria a indenização dos lucros cessantes, danos materiais e morais sofridos pela autora.

Inicialmente, é válido lembrar o que diz o código civil de 2002 quanto à responsabilidade civil extracontratual:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

[...]

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Classicamente, a doutrina elenca como requisitos para configuração da responsabilidade civil extracontratual, a ocorrência de um dano, uma ação ou omissão (conduta humana) e o nexo de causalidade entre ambas, o qual permita imputar ao agente a reparação do dano causado, seja ele moral ou material. Junte-se aos elementos objetivos, a necessidade de existência de culpa na prática da conduta, que nos dizeres de Stolze Gagliano e Pamplona Filho, deriva da inobservância de um dever de conduta, previamente imposto pela ordem jurídica, em atenção à paz social. Se esta violação é proposital, atuou o agente com dolo; se decorreu de negligência,



imprudência ou imperícia, a sua atuação é apenas culposa, em sentido estrito. (2020, p. 1005).

A autora alega que a demora dos réus em devolver-lhe a posse do imóvel, e ainda sua má-fé, deram causa aos danos e à deterioração do prédio alugado, o que ensejou uma série de despesas e gastos com a revitalização do bem, além de impedir-lhe que firmasse imediato contrato de locação, gerando a perda da fonte de renda relativa ao aluguel do imóvel. Como prova de suas alegações, traz aos autos o instrumento de contrato de fls. 13/15, assinado por todas as partes em 15.04.2008, tendo como prazo de vigência 30 (trinta) meses, a contar de tal data; às fls. 17/19, traz boletim de ocorrência registrado em 05.08.2013, informando que o bem foi abandonado pelos réus desde novembro de 2012, e que somente em 02.08.2013 teve acesso ao imóvel para constatar o estado de deterioração do prédio; laudo pericial de fls. 20/22, concluindo que o imóvel encontrava-se em total estado de abandono e falta de manutenção; planilhas orçamentárias e recibos diversos relativos aos reparos necessários (fls. 16, 23/61, 173/174). Por fim, em sede de réplica, juntou consultas processuais relativas às demais demandas havidas entre as partes, às fls. 130/136.

Os réus, por sua vez, alegam que a autora feriu cláusula contratual ao reajustar o valor do aluguel do imóvel em 23.05.2011, motivo porque passaram a realizar os depósitos de aluguel via ação de consignação em pagamento (Proc. nº 0019997-95.2011.8.14.0301), tendo em vista o impasse sobre os valores devidos, tendo a autora entrado com ação de despejo por falta de pagamento em 11.08.2011 (Proc. nº 0026759-24.2011.8.14.0301). Após encerrar suas atividades em 04.10.2012, os réus teriam realizado os reparos necessários no imóvel para sua devolução. Então, contactaram a autora para realização da vistoria e entrega das chaves, no que esta, em atitude de má-fé, teria postergado a realização dos atos, e impossibilitando a conclusão do pacto.

Como provas de suas alegações, apresentaram notificação extrajudicial de fls. 103, na qual a autora apresenta o novo valor de aluguel, a contar de 15.04.2011; comprovantes de notificação extrajudicial da autora, datados de 07.12.2020 (fls. 105/106) e 17.12.2020 (fls. 107/108), através dos quais buscaram contactar a autora para realização da vistoria e devolução das chaves; recibos de pagamento por serviços de pedreiro e pintor no imóvel (fls. 110/113), nos períodos de 05 a 17.10.2012 e 18 a 23.10.2012, respectivamente; petição de depósito de chaves do imóvel datada de 12.04.2013 junto à 11ª vara cível de Belém/PA, onde tramitou a ação de consignação em pagamento (fls. 114) e certidão de entrega das chaves à patrona da autora em 31.07.2013 (fls. 115); fotografias do imóvel indicando o funcionamento de nova sala comercial no local, porém sem indicar a data dos registros (fls. 118/120); termo de encerramento de atividades da empresa ré, datado de 04.10.2012 (fls. 121).

Realizada audiência de instrução e julgamento às fls. 153/155, foram ouvidas ambas as partes, as quais confirmaram suas respectivas alegações, tendo a autora, no entanto, informado que ao iniciar a revitalização do imóvel, recolocou o nome de seu marido na fachada, mas que o prédio permaneceu sem uso desde então. Outro ponto importante de seu depoimento diz respeito à referência a seu genro, de nome Fabrício, que



pode ter sido responsável pelo recebimento da notificação de fls. 105. O réu, por sua vez, contradiz-se ao afirmar que as chaves foram devolvidas à autora por meio de carta com aviso de recebimento e, no entanto, não saber responder sobre a entrega das chaves em juízo.

No mais, foi ouvida a testemunha Raimundo Brasileiro Sardinha, pedreiro, que assim afirmou:

Que é pedreiro e que trabalhou na obra; Que foi pela primeira vez ao local de setembro a outubro, e fez um orçamento e retornou no final do ano em novembro para começar o serviço; Que chegando ao local observou que o local estava feio, com problemas sérios no telhado, na madeira e morcegos no forro; e que o primeiro orçamento deu bastante alto; que o valor do telhado foi um faixa de R\$ 1.800,00; que a calçada estava danificada, o granito dos degraus também, bem como o portão de fora; que a inda havia danos no portão de ferro do interior da casa, na porta de blindex, danificadas, na caixa do vaso, no piso da sala e no reboco; que até hoje ainda está em obra; que não havia lâmpada nem caixa de tomada, que os fios estavam danificados; que até agora o imóvel não está sendo utilizada; [...] que através de seu primo, Edson, que foi contratado pelo D. Silvana; que o imóvel fixa em frente ao Comando Geral da Polícia, no bairro do Marco, ao lado da Caixa Economica; que nunca trabalha para dona Cleia;

Posteriormente, foi ouvida a testemunha José Antônio de Souza Abreu, o qual disse:

que é pedreiro; que trabalhou no local e tendo fechado com alvenaria algumas caixas de ar condicionado e fez o reparo de algumas portas; que fez depois pequenos serviços e pequenos reparos realizados no imóvel; que chegou no imóvel em outubro de 2012 encontrando as seguintes condições: que a condição em que encontrou o imóvel era da necessidade dos reparos que fez em seguida; que na chegou a fiscalizar o telhado; que o piso não estava danificado; que não havia porta de blindex quebrado; que não era necessário fazer reparo de reboco; que não havia danos no banheiro; que não verificou as instalações elétricas; Respondendo as perguntas do autor; que não estava funcionando o comercio do requerido há época no local; que havia divisória, mas não tinha conhecimento se ela foi retirada ou não; que não tem conhecimento dos danos, que não fez serviço já grade nem no portão; que a porta do banheiro na época estava no local; quantos aos demais itens da perícia a testemunha não viu;

Foi ouvida também a testemunha Jorgino Junior Moraes Virgilino, que asseverou:

que é pintor; que outubro de 2012 foi contratado pro seu Isaías para fazer a pintura do imóvel; que fez apenas alguns retoques e pintou o imóvel, que não era grande; que o imóvel era pequeno, que não havia danos na casa e o pedreiro já havia trabalhado no mesmo. Respondendo as perguntas do autor: que ainda não estava funcionando o ponto; que não tinha nada do antigo ocupante no local; que a pintura foi geral; que a cor utilizado é palha.

Por fim, foi colhido o depoimento do informante Miray Freitas de Leão, tendo este afirmado que à época dos fatos trabalha como motoboy para o senhor Isaía [...] que a empresa deixou de funcionar no prédio em setembro de 2012..

Foi a prova testemunhal colhida.

Pois bem. O conjunto probatório carreado aos autos deixa evidente o mau estado de conservação do prédio objeto do contrato de locação, todavia, a prova produzida possui dois marcos temporais distintos. A autora apresenta provas obtidas após a entrega das chaves em juízo, ocorrida em 31.07.2013, em sua maioria datadas de agosto de 2013. Os réus, por sua vez, apresentam provas datadas ainda do ano de 2012, quando a empresa buscou realizar a devolução do imóvel ante a rescisão contratual. Também suas testemunhas prestam informações relativos a este período, sendo as



três uníssonas em indicar a realização dos reparos e desocupação do imóvel no período entre setembro e outubro de 2012.

Portanto, primeiramente, é importante que se firme a data em que houve a rescisão contratual, uma vez que a autora imputa aos réus a responsabilidade pelo abandono do imóvel e estes imputam-lhe a responsabilidade pela negativa no recebimento das chaves do prédio.

Quanto a esta questão, a jurisprudência majoritária tem decidido no sentido de que o contrato de locação se considera rescindido a partir da data de recebimento da notificação extrajudicial de desocupação do imóvel, momento em que se torna inequívoco o desinteresse do locatário na continuação do vínculo contratual, senão vejamos: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE ALUGUEL. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. RECUSA INDEVIDA. TERMO FINAL DO CONTRATO. DATA DA CIÊNCIA DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. 1. Uma vez demonstrado que a recusa da locadora no recebimento das chaves foi indevida, o termo final da obrigação locatícia deve corresponder à data da notificação extrajudicial de desocupação e disponibilidade das chaves do imóvel ao locador, e não a data do depósito das chaves em juízo, sob pena de o locatário incorrer em prejuízo pelo pagamento de alugueis e demais encargos da locação em razão da manutenção forçada do contrato de locação. 2. Apelação cível conhecida e parcialmente provida.

(TJ-DF 20160110975945 DF 0027593-73.2016.8.07.0001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 14/06/2017, 7ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/07/2017 . Pág.: 581-585)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO - INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL - ENTREGA DAS CHAVES - RECUSA NO RECEBIMENTO - AUSÊNCIA DE PROVA - CONSOLIDAÇÃO DA DESOCUPAÇÃO - DATA DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - INCLUSÃO NO VALOR DA INDENIZAÇÃO - DESCABIMENTO - REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. 1- Não demonstrando o locatário que fez o pagamento regular das despesas previstas no contrato de locação (art. 373, II, do CPC), devidos são os encargos decorrentes do pacto, incluindo a incidência da cláusula penal em razão de infringência obrigacional. 2- Não provando a parte ré (locatário) que a parte autora (locador) se recusou a receber as chaves do imóvel, deve-se considerar, no caso em julgamento, como devidos os encargos locatícios até a data do recebimento pelo locador da notificação extrajudicial enviada pelo locatário informando a desocupação do imóvel. 3- Incabível, a título de encargos da locação ou de danos materiais, a condenação da parte sucumbente (locatário) aos honorários advocatícios contratuais despendidos pela parte vencedora (locador).

(TJ-MG - AC: 10000204599054001 MG, Relator: Claret de Moraes, Data de Julgamento: 10/11/2020, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 18/11/2020)

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA E DANOS MATERIAIS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA. REJEIÇÃO. MÉRITO. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TRÊS ANOS. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL EM PERÍODO ANTERIOR. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECUSA INJUSTIFICA DO RECEBIMENTO DAS CHAVES. LOCADOR QUE EXIGE REPAROS NO IMÓVEL. RESCISÃO QUANDO DA NOTIFICAÇÃO. DANOS MATERIAS PELAS ALTERAÇÕES REALIZADAS NO BEM. INDENIZAÇÃO A SER PAGA À PROPRIETÁRIA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. - "Não podendo o locador condicionar o recebimento das chaves à reposição do imóvel ao estado em que foi locado, e comprovada documentalmente a recusa injustificada, de ser considerado rescindido o contrato na data do recebimento pelo locador da notificação extrajudicial enviada pelo locatário informando a desocupação do imóvel" - In casu, a locadora condiciona o recebimento das chaves aos reparos a serem realizados no imóvel, o que não é admissível, devendo considerar o fim do contrato quando da notificação extrajudicial, liberando a locatária de alugueis posteriores a tal comunicação, ficando a inquilina



responsável, todavia, quando aos danos ocorridos no imóvel, bem como ao pagamento, em caso de inadimplemento, de encargos acessórios reclamados pelo promovente durante o período do contrato. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo N° 00037916620158152003, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. JOÃO ALVES DA SILVA, j. em 08-08-2017)

(TJ-PB 00037916620158152003 PB, Relator: DES. JOÃO ALVES DA SILVA, Data de Julgamento: 08/08/2017, 4ª Câmara Especializada Cível)

No caso em tela, tenho às fls. 105/108, notificações extrajudiciais entregues ao genro da autora e a ela própria, noticiando a desocupação do imóvel e a disponibilidade para realização da vistoria final, sem que hajam nos autos quaisquer elementos de prova que contrariem tal comunicação. Também não há nos autos qualquer documento que indique ter a autora procurado os réus para conclusão do contrato, buscado resolver a questão a partir de referidos chamados. Manteve-se ela inerte. Em seu depoimento, a parte inclusive confirma ter recebido a notificação, mas informa que não foi buscar as chaves pois já estava judicializada a demanda, o que contradiz a afirmação inicial de que não houve negativa de recebimento das chaves em outubro de 2012 [...] (fls. 153).

Portanto, a recusa da autora em receber as chaves do imóvel é patente diante da prova documental e de seu próprio depoimento. A jurisprudência também já se manifestou pela arbitrariedade da recusa do locador em receber as chaves em decorrência da necessidade de reforma ou reparos no imóvel, devendo ele ingressar com a ação correspondente para pleitear o custeio das obras, mas sem que tal recusa se mostre justificada. Nesse sentido, tem-se os seguintes julgados:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - RECUSA DO RECEBIMENTO PELO LOCADOR - DANOS NO PORTÃO DO IMÓVEL - MOTIVO NÃO ENSEJADOR DA RECUSA - PERDAS E DANOS - AÇÃO PRÓPRIA - SENTENÇA REFORMADA. - Não obstante a cláusula que preceitua que o locatário deve entregar o imóvel com o portão eletrônico funcionando, esta não possui o condão de obstar a devolução das chaves do imóvel pelos locatários à locadora, vez que eventuais danos constatados no imóvel, decorrentes do tempo de uso e eventuais reparos que sejam necessários, poderão ser cobrados em ação própria de perdas e danos movida pelo locador. (AgInt no AREsp 1377177/RS) - Com a procedência da ação de consignação de chaves, a rescisão do contrato locatício a partir do depósito das chaves em juízo é medida que se impõe.

(TJ-MG - AC: 10000191097948001 MG, Relator: Aparecida Grossi, Data de Julgamento: 10/03/0020, Data de Publicação: 16/03/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. RECEBIMENTO CONDICIONADO À REPARAÇÃO DE EVENTUAIS DANOS NO IMÓVEL E COBRANÇA DE ENCARGOS. RECUSA INJUSTIFICADA. CONDUTA POTESTATIVA DA LOCADORA. SENTENÇA DE PROCEDENCIA MANTIDA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA PELA ATUAÇÃO DERROTADA NESTA SEDE (ART. 85, §§ 2.º E 11, DO CPC). Apelação não provida, com determinação. (TJ-SP - AC: 10071323420188260011 SP 1007132-34.2018.8.26.0011, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 25/03/2019, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/03/2019)

Destarte, não há como imputar aos réus, in casu, a responsabilidade pelo suposto abandono do imóvel, pois tentaram mais de uma vez entrar em contato com a locadora para devolução das chaves e, portanto, devolução da posse do bem à proprietária e esta optou por não recebe-las. Como já referido, são pressupostos para a responsabilidade civil a existência de um dano, de uma conduta, nexos causal entre ambos e culpa do agente. Tais requisitos configuram ônus probatório da autora, nos termos do art. 373 do



código de processo civil de 2015, por serem fatos constitutivos do direito alegado. Analisando o caderno processual, vejo que a autora não conseguiu comprovar dois daqueles elementos, quais sejam, o nexa causal entre os danos e a conduta dos réus e ainda eventual culpa destes no processo de danificação do imóvel, no que diz respeito à maior parte dos pedidos.

Os danos sofridos pelo imóvel, seu estado de deterioração, a necessidade de reforma e reparos encontram-se provados por meio do laudo pericial do IML, orçamentos e recibos das despesas e custas para sua reforma, além do depoimento da testemunha Raimundo, porém não na extensão alegada pela apelante, haja vista os depoimentos das testemunhas José Antônio e Jorgino Junior, que afirmaram terem realizado reparos no local, sendo que o prédio não demandou maiores manutenções. Consertos estes realizados em outubro de 2012. Todavia, não vislumbrei nos autos o laudo de vistoria referida na cláusula décima segunda do instrumento de contrato de locação (fls. 14), que indicaria o estado de conservação do imóvel ao tempo do início da vigência do pacto, para que se possa confrontá-lo ao estado de conservação existente ao término, sendo que este período diria respeito à responsabilidade contratual do locatário quanto à manutenção do imóvel. Significa dizer, do confronto entre laudo inicial e laudo final, poder-se-ia delimitar o nexa causal entre os danos existentes e a conduta dos apelados, tais como a extração das divisas, dos espelhos de tomada, entre outros. Tal prova não foi produzida.

Ademais, a partir do momento em que a locadora se negou a receber as chaves do imóvel, não há como imputar ao locatário eventual culpa pela deterioração decorrente do abandono do prédio. Tem-se, portanto, hipótese de culpa exclusiva da vítima, que é causa de isenção da responsabilidade civil por ausência de nexa causal (Stolze Gagliano e Pamplona Filho, 2020, p. 999). O imóvel ficou desocupado desde o período de outubro de 2012 até 31.07.2013, quase um ano, portanto, sem qualquer tipo de cuidado. É óbvio que daí decorreria o desgaste natural de um prédio sem a manutenção devida.

Inclusive, é interessante notar que a autora pleiteia a indenização por lucros cessantes decorrentes da impossibilidade de alugar novamente o imóvel, porém, em seu depoimento, confirma que durante a revitalização do prédio, recolocou o nome de seu esposo no local, que é médico do trabalho. Ressalta a contradição, pois se a intenção era alugar a terceiros o imóvel, por que atribuir a sala comercial a seu esposo? Se este utilizar-se-ia do prédio, como exigir da parte ré indenização pelos aluguéis que decorreriam da locação do imóvel?

O único pedido a ser julgado procedente, diz respeito ao pleito de indenização por dano material decorrente da retirada da divisória do imóvel, indicando na exordial o valor de R\$ 1.312,80 (mil, trezentos e doze reais e oitenta centavos), pois este foi confessado pelo preposto da ré, Isaías Silva Campos, em seu depoimento, ao afirmar: que a casa estava em perfeito estado, embora reconheça que foi retirado uma divisória mas que logo em seguida a entrega do imóvel [...]. Na peça contestatória, nada foi informado quanto a tal retirada, restando, portanto, incontroversa a ilicitude de tal supressão, a ser indenizada pelos réus, nos termos do



diploma civil. Isso porque, a confissão realizada, por si só, atesta todos os requisitos da responsabilidade civil.

Sendo assim, da análise das provas dos autos, tão somente quanto ao pedido de indenização pela divisória retirada, entendo que houve o preenchimento dos requisitos legais para configuração da responsabilidade civil extracontratual dos réus, nos termos do art. 186 c/c art. 927 do código civil de 2002, tendo a autora se desincumbido do ônus probatório que lhe cabia.

III – Litigância de má-fé

Quanto ao pleito dos apelados pela condenação da autora por litigância de má-fé, não vislumbro o preenchimento de qualquer das hipóteses do art. 80 do CPC/15, motivo porque indefiro o pedido.

Ante o exposto, **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** à Apelação Cível, rejeitando a preliminar de ilegitimidade passiva e reformando a sentença, tão somente, para condenar os réus a indenizar a autora pela retirada da divisória do imóvel, cujo valor de reposição será posteriormente, apurado em sede de liquidação.

Diante do parcial provimento do recurso e conseqüente parcial deferimento do pedido de indenização por danos materiais feito na inicial, aplico à hipótese o disposto no art. 86, caput, do CPC/15 (sucumbência recíproca), condenando recorrente e recorridos a arcarem proporcionalmente com as custas processuais, à razão de 50% (cinquenta por cento). Quanto aos honorários sucumbenciais, aplico o disposto no art. 85, §8º do CPC/15, condenando ambas as partes a pagarem a quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais) ao patrono da parte contrária, mantida a sentença em seus demais termos.

É como voto.

Belém (PA), 08 de fevereiro de 2021.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR-RELATOR