APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍVA – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: AUTOR(A)

APELADOS: AUTOR(A) de AUTOR(A) e outro

JUIZ PROLATOR: José AUTOR(A) de Aguiar Júnior

VOTO Nº 10.295

APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – Contrato de locação imobiliária – Sentença de parcial procedência na reconvenção, com condenação da locatária ao pagamento de aluguéis, encargos locatícios e multa contratual. Insurgência da autora/locatária. Entrega das chaves caracterizada com o depósito judicial em janeiro de 2021 – Manutenção das obrigações locatícias até a data do depósito, com reforma parcial da sentença para excluir aluguéis e encargos relativos a fevereiro de 2021 – Multa contratual proporcional fixada em um aluguel – Laudos técnicos que demonstram que os danos mais graves eram preexistentes à locação, sem afastar a responsabilidade da locatária pelos prejuízos decorrentes de sua negligência quanto à limpeza e higienização de calhas e rufos, pintura do imóvel e limpeza da fossa – Sentença parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de consignação em pagamento (devolução de chaves) fundada em contrato de locação imobiliária, ajuizada por AUTOR(A) em face de AUTOR(A) de AUTOR(A) e outro. A r. sentença proferida às fls. 305/312, cujo relatório se adota, decidiu "(...) JULGAR IMPROCEDENTE o pedido inicial e PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados em reconvenção, para: a) Declarar rescindido o contrato de locação entre as partes, condenando a autora/reconvinda ao pagamento dos aluguéis e encargos recaídos sobre o imóvel até fevereiro de 2021, quando os locadores, inegável e comprovadamente (fls. 254), retomaram a posse do imóvel. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente e acrescidos de juros. b) Condenar a autora/reconvinda ao pagamento, em futura fase de liquidação de sentença, da limpeza e higienização do telhado (calhas e rufos), em razão dos dejetos e restos de aves que ainda estiverem no local; da pintura do imóvel e da limpeza da fossa. c) Condenar a autora/reconvinda ao pagamento de metade do valor referente à manutenção (vedação) de rufos e calhas, a ser apurado em fase vindoura. d) Por fim, condenar a autora/reconvinda ao pagamento de multa equivalente a um aluguel, por infração ao contrato, devido à negligência na manutenção necessária da casa. A autora arcará com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% na ação principal. Pela reconvenção, ante a sucumbência recíproca, as partes dividirão os honorários advocatícios, fixados em 11% do valor da condenação acima, a ser posteriormente liquidada, sem direito à compensação, conforme rege a lei processual."

Inconformada, recorre a autora/reconvinda (fls. 326/343), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que houve nulidade processual pela ausência de intimação da sentença à sua patrona, o que prejudicaria o exercício do contraditório e da ampla defesa; que a condenação ao pagamento de aluguéis e encargos locatícios até fevereiro de 2021 é indevida, pois realizou o depósito das chaves em janeiro de 2021, marco suficiente para cessar tais obrigações; que a multa contratual aplicada é injusta, pois os danos no imóvel decorrem de desgaste natural ou de problemas estruturais preexistentes, que seriam de responsabilidade dos locadores; e que o laudo de vistoria inicial não comprova de forma clara as condições do imóvel no início da locação, enquanto as provas por ela apresentadas demonstram que os vícios construtivos não podem ser atribuídos à locatária, motivo pelo qual requer a reforma integral da sentença para que seus pedidos sejam julgados procedentes.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 344/345) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 349/355). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

A autora se manifestou em oposição ao julgamento virtual (fl. 359).

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões recursais, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

A controvérsia reside na alegação dos locadores de que não aceitaram as chaves devido a supostos danos no imóvel, enquanto a autora sustenta que os problemas apontados eram preexistentes à locação e, portanto, seus reparos não são de sua responsabilidade.

Pois bem.

Inicialmente, afasto a preliminar de nulidade da r. sentença em razão de ausência de intimação. Isso porque, conforme consta da decisão de fl. 346, o cadastro da patrona da apelante foi devidamente regularizado, e o recurso de apelação foi considerado tempestivo, garantindo-lhe o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa. Assim, não há demonstração de qualquer prejuízo à apelante que justifique a decretação de nulidade, nos termos do princípio da instrumentalidade das formas (art. 277 do CPC), motivo pelo qual inexiste razão para acolher a preliminar.

No mérito, o contrato de locação prevê que a obrigação de pagar aluguéis e encargos cessa com a entrega formal das chaves, que pode se dar por meio de depósito judicial. A autora notificou os locadores em dezembro de 2020, informando sua intenção de rescindir o contrato, com prazo para desocupação até 14 de janeiro de 2021.

Com efeito, considera-se abusiva a manutenção da locação até a finalização de reparos, sendo obrigação do locador receber as chaves independentemente do estado do imóvel, sem prejuízo de ressarcimento por eventuais reparos e pelo tempo disponibilizado para tal.

Diante da recusa dos locadores em aceitar as chaves, a autora procedeu ao depósito judicial em 18 de janeiro de 2021, caracterizando entrega formal e suficiente, marcando o encerramento de suas obrigações locatícias. Não há fundamento para a condenação ao pagamento de aluguéis e encargos relativos a fevereiro de 2021, devendo a sentença ser reformada neste ponto para limitar tais obrigações até janeiro de 2021. Não é outro o entendimento deste Tribunal:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. Contrato de locação de imóvel não residencial. Locatário que se volta contra a cobrança do locativo mensal referente ao mês de março de 2022. SENTENÇA de rejeição dos Embargos. APELAÇÃO do embargante, que insiste nos Embargos ou, subsidiariamente, no alegado excesso de execução. EXAME: Execução fundada em título executivo extrajudicial, "ex vi" do artigo 784, inciso III, do Código de AUTOR(A). Embargante executado que alega ter sido induzido a erro pelo embargado exequente. Embargante executado que não se desincumbiu do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do embargado exequente. Boleto quitado no valor de R$ 2.141,46 que mencionou de forma expressa a multa pela rescisão antecipada. Responsabilidade do locatário pelo pagamento dos alugueis e encargos da locação que persiste até a efetiva desocupação do imóvel com a entrega das chaves correspondentes ao locador, sendo devido contudo o valor proporcional desse locativo. Caso que comporta a aplicação da sucumbência recíproca, arcando cada parte com as custas e despesas processuais a que deram causa, além da honorária do Patrono da parte adversa, que é arbitrada em dez por cento (10%) do valor atualizado da causa, "ex vi" dos artigos 85, §2º, e 86, parágrafo único, ambos do Código de AUTOR(A). Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.\*” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 27ª Câmara de AUTOR(A); AUTOR(A) XII - AUTOR(A) do Ó - [VARA]; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

No tocante à multa contratual, a cláusula 8ª do contrato prevê sua aplicação em caso de descumprimento de quaisquer obrigações pela locatária, sendo o valor integral fixado em três aluguéis. A magistrada de primeiro grau, contudo, decidiu aplicar a multa de forma proporcional, fixando-a em um aluguel. Tal decisão considerou que os danos mais graves no imóvel – como falhas estruturais no telhado, calhas e infestação de pombos – eram preexistentes à locação e, portanto, de responsabilidade dos locadores.

Por outro lado, verificou-se que a locatária deixou de realizar manutenções preventivas durante o período de locação, como limpeza de calhas, pintura e reparos menores, descumprindo as obrigações previstas no contrato. Desse modo, tal negligência comprometeu parcialmente o estado do imóvel, configurando justa causa para a aplicação da multa contratual. Destaco que a r. sentença de primeiro grau limitou o valor da multa ao correspondente de um aluguel, o qual entendo ser proporcional, posto que a multa integral seria o valor correspondente a três aluguéis (cláusula 7ª).

Por fim, quanto à alegação de insuficiência do laudo de vistoria inicial, os laudos técnicos apresentados ao longo do processo esclareceram que os problemas estruturais eram preexistentes, cabendo aos locadores sua reparação. Não obstante, isso não afasta a responsabilidade da locatária pelos danos decorrentes de sua própria negligência em relação às manutenções regulares, notadamente a limpeza e higienização de calhas e rufos, pintura do imóvel e limpeza da fossa.

Nesse sentido, a hipótese é de parcial reforma da sentença para limitar a condenação ao pagamento de aluguéis e encargos até janeiro de 2021, mantendo-se os demais termos da sentença tais como bem lançados.

Deixo de majorar os honorários advocatícios ante o parcial provimento do apelo.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , dou parcial provimento ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator