



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010478-16.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **Santa Emília Ile de France Comercial de Veículos e Peças Ltda**
 Requerido: **Nelson Lages e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SANTA EMÍLIA ILÊ DE FRANCE COMERCIAL DE VEÍCULOS E PEÇAS LTDA propõe a presente ação de Consignação em Pagamento c.c. Entrega de Chaves contra **NELSON LAJES e MARIA DULCE COIMBRA LAGES**.

Alega a autora, em síntese, que era inquilina do réu, porém este pediu a devolução do imóvel, o que foi atendido, mas desde outubro/2014 não consegue lhe entregar as chaves e fazer os pagamentos. Consigna, ainda, que foi feita notificação extrajudicial; que a imobiliária que administrava os alugueres também ajuizou demanda consignatória, pois não conseguiu lhe repassar as quantias devidas; que a imobiliária se recusa a receber as chaves sob o argumento de que não tem poderes para tanto. Pleiteia a autorização para depósito em juízo e a citação dos réus para a extinção da obrigação, além dos demais pedidos de estilo.

Às fls. 36/37 a autora foi autorizada a efetuar o depósito da quantia e das chaves, o que foi atendido (fls. 47/48).

Os réus, devidamente citados, se defenderam mediante contestação. Alegaram que a autora ainda utiliza parte do imóvel e que o valor é insuficiente.

Réplica às fls. 77/85.

Conciliação infrutífera (fl. 93).

Foi determinado o levantamento pelos requeridos do depósito feito à fl. 48 e deferido o prazo de 5 dias para que as chaves fossem retiradas em cartório (fl. 100).

Instadas as partes, informaram que não têm outras provas a produzir.

É o relatório.

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

O artigo 335, do Código Civil, especifica as hipóteses em que é admitida a consignação em pagamento.

Os fatos que autorizam a consignação têm por fundamento, essencialmente, a mora do credor (incisos I e II) ou circunstâncias inerentes à pessoa do credor que impedem o devedor de satisfazer a obrigação, tais como a dúvida sobre a quem se deve pagar (incisos III a V). Portanto, somente a a recusa injusta autoriza a consignação.

Pois bem, restou incontroverso nos autos a relação jurídica locatícia existente entre as partes, assim como o distrato formulado por intento do locador, ora réu.

Inicialmente, o contrato de fls. 24/30 previa como prazo para a locação 43 meses, findo em 31/07/2014, quando então valeria por prazo indeterminado. O preço ajustado foi de R\$ 2.640,00 mensais, que se reduzia a R\$ 2.200,00, se houvesse pontualidade.

Em 06/2014 o réu pediu a desocupação do imóvel, afirmação não impugnada, mas segundo a autora, as chaves e os valores não foram recebidos sob a alegação de que um dos muros carecia de reparos.

Com efeito, o réu logrou êxito em comprovar que perduraram, na ocasião, os abalos na parede divisória do imóvel, consoante imagens de fls. 70/73, o que não foi elidido pelas alegações da autora que ficaram ao léu, atendo-se em dizer que na data das fotos havia desocupado o imóvel.

A obrigação de reparar os danos no imóvel decorre da expressa previsão contratual (fl. 25/26) e a prova documental apresentada deu conta de comprovar os danos, sem que a autora tenha conseguido afastar tal pretensão.

Desta feita, as exigências para dar quitação se mostram compatíveis com as obrigações assumidas pela autora no contrato vigente entre as partes.

Como a ré aceitou receber as chaves do imóvel no curso da lide, mais especificamente no dia 30.06.2015 (página 103, já que não foi atendida a intimação de fl. 38), esse é o termo final da locação, cabendo à locadora promover a cobrança do valor remanescente.

É pacífico o entendimento de que a obrigação de pagar aluguéis somente cessa com a devolução das chaves e a posse do locador sobre o imóvel.

De fato, não tendo comprovado a autora a recusa injustificada por parte da requerida, é ela responsável pelos encargos da mora, inclusive em razão do atraso no pagamento,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

eventual multa, juros e correção, restando insuficientes os depósitos feitos.

Carecendo o feito de maiores elementos para a mensuração do valor exato a receber, deixa-se de condenar ao pagamento nestes autos.

Diante do exposto, **julgo improcedente a ação**, extinguindo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil. Como dito, eventuais despesas a maior, não cobertas pelos valores aqui depositados, bem como os custos de reparo do muro, devem ser objeto de ação própria.

Arcará a autora com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 15% do valor atualizado da causa.

Oportunamente, archive-se.

São Carlos, 24 de setembro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**