

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1004380-44.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Obrigações
Requerente:	Eneida Arendt Rego
Requerido:	Ney Spinelli

ENEIDA ARENDT REGO ajuizou ação contra NEY SPINELLI, pedindo que seja declarada a rescisão do contrato estabelecido entre as partes desde o dia 09.01.2016, bem como a nulidade da cláusula que prevê o pagamento de multa compensatória. Alegou, para tanto, que firmou com o réu contrato de locação do imóvel situado na Rua São Sebastião, 1.752, centro, nesta cidade, com vencimento para o dia 09 de novembro de 2016. Contudo, por estar de mudança para outra cidade, denunciou o contrato ao réu, recebendo a resposta de que a rescisão somente seria realizada após o pagamento da multa contratual. Apesar de apresentar outra pessoa interessada em locar o imóvel, o réu ofereceu resistência à composição amigável.

Deferiu-se a antecipação da tutela jurisdicional, autorizando-se a entrega das chaves do imóvel locado em Cartório.

O réu foi citado e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a falta de interesse de agir, haja vista a existência de uma ação de despejo por ele movida contra a autora, na qual poderia ocorrer a consignação das chaves. No mérito, advogou que não foi procurado para receber as chaves do imóvel.

Manifestou-se a autora.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova testemunhal.

Designada audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas duas testemunhas.

Em seguida, encerrada a instrução, as partes reiteraram seus pedidos iniciais.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

Conforme prevê o artigo 4º da Lei 8.245/91, *"durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada"*.

Constata-se que é direito do locatário devolver o imóvel locado, cabendo-lhe, por outro lado, pagar os encargos locatícios até a data da efetiva desocupação e eventual sanção contratual, os quais serão discutidos e cobrados em ação própria. Dessa forma, não é permitido ao locador recusar o recebimento das chaves sob a alegação de que pendente o pagamento da multa contratual.

No caso, a autora promoveu a notificação do réu a fim de comunicar a sua intenção de entregar as chaves e, conseqüentemente, encerrar a relação locatícia (fls. 18/19).

Além disso, a testemunha Fabiano Honorato de Castro (fl. 114) relatou que autora enfrentava dificuldades para devolver as chaves do imóvel ao locador. Narrou, ainda, que deu *"orientação para ela fazer os reparos necessários e entregar as chaves, se for o caso até mesmo por intermédio de advogado. Eu inclusive prestei auxílio para ela, profissionalmente, na execução de reparos no imóvel. Fiz várias vistorias no imóvel, uma delas no dia 06 de fevereiro deste ano, mas nessa data Eneida ainda ocupava o imóvel. No dia 18 de março, enquanto estavam sendo executados serviços de pintura do imóvel e retirando ainda alguns objetos, a senhora Úrsula, proprietária, na verdade mulher do proprietário do imóvel, lá esteve e se mostrou inconformada, com a alegação de que estariam retirando tudo do imóvel"*.

Apesar de a testemunha João Osvaldo Alboléia (fl. 115) alegar que desconhecia qualquer tentativa da locatária em devolver as chaves do imóvel, confirmou que no dia 18 de março a esposa do réu estabelece no imóvel locado.

Nesse sentido, não é crível que mulher do locador esteve no prédio justamente na data em que os bens eram retirados do local e para ela não tenha

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

sido manifestada a intenção de promover a entrega das chaves ou que ela mesma não tomasse qualquer iniciativa a respeito.

Enfim, os elementos probatórios coligidos nos autos proporcionam a conclusão de que o réu se negou a receber as chaves do imóvel locado, ou seja, incorreu em mora, o que conduz ao acolhimento do pedido consignatório.

Será considerado como termo final da relação locatícia a data do depósito das chaves em juízo (28.03.16), porquanto apenas após tal providência a posse direta do imóvel foi devolvida ao locador. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem entendido:

"CONSIGNATÓRIA DE CHAVES - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - Prazo determinado - Recusa da locadora em receber as chaves configurada - Termo final da locação - Consideração da data da consignação das chaves em juízo - Alegação de que a locadora teve ciência quanto à efetiva desocupação dos imóveis pela locatária, com as notificações juntadas aos autos - Desobrigação da locatária que deve ser contada a partir da data da consignação das chaves em juízo, quando houve a efetiva entrega dos imóveis - Procedência parcial - Preliminar rejeitada - Recurso desprovido." (Apelação nº 0019541-78.2012.8.26.0008, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Hamilton, j. 27/05/2014).

"Locação de imóvel - Ação de consignação de chaves e reconvenção - Termo final da locação - Locativos e encargos devidos até o depósito das chaves em juízo - Recurso provido." (Apelação nº 0168760-83.2012.8.26.0100, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vianna Cotrim, j. 09/06/2016).

"Embargos à execução. Locação. Sentença de parcial procedência dos embargos. Apelo da locatária embargante. A verba cobrada na execução ora embargada são os 45 dias de aluguel, devidos entre a data da notificação e o ajuizamento da ação consignatória das chaves. Desnecessidade de propositura de ação de conhecimento. Com a recusa da locadora em receber as chaves do imóvel, deveria a locatária ter prontamente ajuizado a ação consignatória, pois

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

apenas com a entrega das chaves em juízo é que a posse direta do imóvel foi devolvida à locadora. Apelação não provida." (Apelação nº 1004909-69.2014.8.26.0037, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 09/05/2016).

Ademais, não há qualquer vício ou irregularidade na cláusula que prevê a incidência de multa compensatória pelo descumprimento contratual. A autora promoveu a devolução antecipada do imóvel, isto é, antes do encerramento do prazo previsto para o término da relação locatícia, quebrando as expectativas do locador, de modo que deve arcar com o pagamento da multa estabelecida contratualmente.

Não houve apresentação de algum motivo excludente de incidência da multa compensatória, a qual está em consonância com o artigo 4º da Lei 8.245/91, não havendo exagero em seu valor, razão pela qual inexistente nulidade a ser reconhecida, ressalvando-se apenas que é aplicável proporcionalmente em relação do tempo do contrato que foi efetivamente cumprido.

Diante do exposto, acolho parcialmente o pedido e declaro extinto o contrato de locação desde o 28 de março de 2016, igualmente extinta a obrigação da autora, de restituição do prédio locado, respondendo até aquela data pelos encargos contratuais porventura pendentes.

Rejeito o pedido de nulidade da cláusula previdente de multa compensatória, porém ressaltando que sua incidência se dá proporcionalmente, pelo tempo de contrato descumprido.

Faculto às partes a remessa de cópia desta sentença ao D. Juízo da 2ª Vara Cível local, a fim de instruir a ação de despejo sob o nº 1019093-58.2015.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno a autora ao pagamento dos honorários advocatícios do réu, fixados por equidade em R\$ 600,00, vedada a compensação (art. 85, § 14, do CPC).

P.R.I.C.

São Carlos, 16 de junho de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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