

Fls.

Processo: 0037968-87.2018.8.19.0209

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Embargos à Execução (por Título Extrajudicial), (contra a Fazenda Pública) e (Carta Precatória) - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos À Execução

Embargante: SILAS LIMA MALAFAIA
Embargante: ELIZETE SANTOS MALAFAIA
Embargado: GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA
Embargado: ALCIDES NEVES CORREIA
Embargado: RITA DE CÁSSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Eduardo Marques Hablitschek

Em 01/10/2021

Sentença

Cuida-se de ação de conhecimento proposta por SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA em face de GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA, ALCIDES NEVES CORREIA e RITA DE CÁSSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA. Alegam os embargantes que figuraram como fiadores em contrato de locação firmado pelos embargados como locadores e Assembleia de Deus Vitória em Cristo como locatária. Narram que a locação se iniciou em 15/07/2013, com prazo de 48 meses, findando-se em 14/07/2017. Prosseguem expondo que a locatária notificou os locadores acerca do término da locação, mas os locadores não se manifestaram e, em visita ao imóvel em 14 de julho de 2017, se negaram a receber as chaves. Informam que a locatária propôs ação de consignação em pagamento tendo por objeto as chaves do imóvel. Assim, requerem: i) o recebimento dos embargos e a suspensão da execução; ii) o acolhimento dos embargos, considerando indevida a cobrança de aluguéis após o término do contrato, e a consequente extinção da execução; iii) como pedido subsidiário, a compensação com os gastos havidos com obras no imóvel; iv) a condenação dos embargados nas verbas da sucumbência.

A petição inicial de fls. 03/14 veio acompanhada de documentos.

Despacho liminar positivo à fl. 87.

Os embargados se opuseram ao pedido às fls. 92/109. Na referida peça de defesa, os embargados impugnaram os fatos e fundamentos da pretensão deduzida na inicial, alegando, em apertada síntese, que há débito locatício relativo ao mês de julho de 2017, vencido em 08 de agosto de 2017. Afirmam que não se recusaram a receber as chaves, tendo a matéria sido apreciada em ação de consignação em pagamento envolvendo as partes. Salientam que na data marcada para vistoria do imóvel e entrega das chaves o representante da locatária se recusou a assinar o termo de vistoria e, também, a entregar as chaves. Com isto, requereram a improcedência dos pedidos.

O despacho de fl. 276 indeferiu a produção de prova pericial.

É o Relatório. Decido.

No tocante à questão preliminar envolvendo a competência do juízo, tem se que o imóvel objeto da lide está situado na área abrangida por foro regional, cuja competência segue o critério funcional territorial e, assim, absoluta. Prevalência desta sobre aquela eleita pelos contratantes. Desta forma, rejeito a preliminar.

Cuida-se de embargos à execução opostos por fiadores de contrato de locação em razão da propositura de ação de execução de alugueres intentada pelos locadores.

A lide entre os envolvidos se estabeleceu no crepúsculo contratual e teve por motivação a entrega das chaves e o estado do imóvel locado.

Necessário, assim, para a solução do litígio, a descrição da relação jurídica de direito material entre os contratantes, denominados, doravante, apenas por locador e locatário por simples didatismo.

O contrato de locação não residencial foi celebrado em 15 de julho de 2013 com prazo de vigência de 48 meses. O término contratual, portanto, era o dia 14 de julho de 2017.

O locatário, em 17 de maio de 2017, notifica o locador sobre seu desejo de encerrar a relação contratual e solicita a designação de data para a vistoria e entrega das chaves (docs. de fls. 17/21).

Na data de 21 de maio de 2017 o locatário promove notificação judicial com o mesmo objetivo - cf. fls. 26/28.

Já o locador envia notificação ao locatário em 12 de julho de 2017, contendo a designação da data de 14 de julho para que ocorresse a vistoria e a entrega das chaves (fls. 119/131).

A vistoria se dá na data de 11 de agosto de 2017, tendo o locatário se recusado a fazer a entrega das chaves sob o argumento de que lhe foi imposta a aquiescência com os termos do laudo de vistoria (fls. 134/171).

Na data de 15 de setembro de 2017 o locatário promove a entrega das chaves judicialmente (fl. 37).

Passo, pois, à análise normativa incidente sobre os fatos suso reproduzidos.

Dispõe a Lei 8245/91:

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta

dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado

No caso em exame, trata-se de contrato de locação não residencial com prazo determinado.

Sendo assim, vejamos:

De plano, deve-se perquirir se a intenção do locatário era a prorrogação do vínculo locatício ou seu encerramento ao fim do prazo previsto em contrato.

Diante das notificações que estão às fls. 17/21 e 26/28 dos autos, não resta nenhuma dúvida quanto ao desejo do locatário de dar por encerrada a avença.

Tanto assim que, conforme revelam as fotografias que acompanham a inicial, na data do término do contrato o imóvel estava desocupado.

Esta, então, a premissa número um para o julgamento da controvérsia: o locatário não desejava a prorrogação contratual e desocupou o imóvel no prazo contratual.

Esse direito que assiste ao locatário é conceituado pela doutrina como um direito potestativo, na medida em que ao locador cabe tão somente aceitá-lo, sem poder contestá-lo.

O locador, afirma, peremptoriamente, que não se recusou a receber as chaves.

A sustentação do locador vem amparada nos fundamentos expostos na sentença que apreciou a ação consignatória envolvendo as partes, que tinha por objeto as chaves do imóvel.

A fundamentação daquela decisão está ancorada na ata notarial lavrada por ocasião da vistoria no imóvel, com a presença de ambas as partes. Naquele ato está registrado que o locatário se recusou a fazer a entrega das chaves.

Este é o ponto nevrálgico da controvérsia.

Com todas as vênias devidas às decisões envolvendo esse litígio, não se pode tomar a recusa do locatário em entregar as chaves sob o olhar subjetivo com que foi empregado, como se fosse algo como um capricho do locatário.

É que constou daquele ato que haveria avarias no imóvel deixadas pelo locatário. Essas avarias teriam sido constatadas no dia marcado para a entrega das chaves por vistoria levada a efeito pelo locador.

Concluída a vistoria, o locador redigiu termo único, constando a entrega das chaves pelo locatário e a concordância dele com o resultado da vistoria.

Atente-se que essa circunstância é fato incontroverso na lide.

O locatário então se recusou a fazer a entrega das chaves pois, se assim o fizesse, estaria concordando com o resultado da vistoria.

Diante de tal quadro fático, resta perquirir se a conduta do locatário está amparada legalmente.

Para tanto deve-se analisar se ambos os atos estão atrelados, vale dizer, se o locador recebesse as chaves do locatário, estaria ele impedido de postular, posteriormente, ressarcimento por

eventuais avarias?

A resposta negativa se impõe.

E assim o é, pois o locador poderia cobrar tais valores em ação própria. A circunstância do locador receber as chaves do imóvel locado não significa que o locatário o está entregando nas condições estipuladas contratualmente.

As obrigações contratuais permanecem íntegras, e o desfazimento do vínculo contratual não isenta os contratantes de suas obrigações assumidas no vínculo e ocorridas no período do contrato.

Conferir ao locador a exclusividade pela permanência do contrato de locação por estar o imóvel em condições incompatíveis com o determinado no contrato vai de encontro ao princípio da autonomia da vontade.

É a lição de Silvio Rodrigues:

O princípio da autonomia da vontade se desdobra em dois outros, a saber: a) princípio da liberdade de contratar ou não contratar; b) princípio da liberdade de contratar aquilo que entender. Por conseguinte, de acordo com o princípio da autonomia da vontade, ninguém é obrigado a se ligar contratualmente, só o fazendo se assim lhe aprover. E ainda: toda pessoa capaz pode recorrer a qualquer procedimento lícito para alcançar um efeito jurídico almejado. (Rodrigues, Silvio. Direito Civil. Vol. 3. 30ª edição. São Paulo: Saraiva, 2004, p.16.)

Ao locador cumpriria receber as chaves do imóvel e, quanto ao termo de vistoria, consignar que o locatário se recusou a assinar.

É essa a orientação jurisprudencial pacífica no TRIBUNAL DE JUSTIÇA do nosso Estado, decorrente de inúmeras ações geradas por consequência desse atuar dos locadores.

Confira-se:

0074720-71.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO - Des(a). CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA - Julgamento: 05/11/2019 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL. Ação de Rescisão de Contrato de Locação c/c Consignação de Chaves de Imóvel Residencial. Sentença que julgou procedente o pedido e declarou as Autoras desobrigadas da locação desde novembro de 2015, ressalvando às Rés, o direito de cobrar, por via própria, os reparos efetuados no imóvel, além de eventuais débitos em aberto até então. Inconformismo das Rés Locadoras. A recusa no recebimento das chaves pelo locador, seja para discutir o estado do imóvel ou o cumprimento de outros aspectos do contrato de locação enseja a procedência da demanda. Apelação das Locadoras pretendendo a reforma do julgado, com a improcedência do pedido autoral. Em que pesem os argumentos das Rés/Apelantes, a sentença proferida pelo Juiz a quo não merece reparo. Não foram feitas provas que dessem suporte à sua versão de que as locatárias não tinham a intenção real de entregar as chaves. Pretensão autoral que tem amparo nos artigos 67, parágrafo único, da Lei 8.245/91. O locatário possui direito subjetivo à rescisão do contrato travado, ao passo que com relação à devolução das chaves, tem direito potestativo, e, portanto, não condicionado ao pagamento de eventuais aluguéis, multas ou realização de vistoria de constatação da situação do imóvel. Eventual crédito a favor do locador deve ser apurado pela via própria. Hipótese na qual as locatárias notificaram previamente as locadoras, da intenção de rescindir o termo, comunicando à Imobiliária por email. Inteligência do artigo 4º, da Lei 8.245. Legislação processual vigente que não permite a recusa do locador em receber as chaves com a alegação de questões relacionadas ao termo, postergando ad infinitum a relação locatícia.

Sentença que se mantém. Recurso desprovido.

0050680-22.2016.8.19.0002 - APELAÇÃO - DES. DENISE LEVY TREDLER - Julgamento: 22/05/2018 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E DE VALOR REFERENTE A MULTA CONTRATUAL. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBIMENTO DAS CHAVES PELO LOCADOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. Contrato de locação de imóvel residencial, pelo prazo de trinta e seis meses, com início em 19/12/2013 e término previsto para o dia 18/06/2016. Acorde ao disposto no art. 4º, da Lei do Inquilinato, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, o locatário poderá devolver o imóvel locado, desde que pague a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. E-mails anexados aos autos, que demonstram que o possuidor direto do bem objeto do litígio tentou, por algumas vezes, realizar uma vistoria no imóvel, a fim de possibilitar a devolução das chaves e a extinção da relação locatícia, consoante previsto na cláusula 16ª do contrato de locação celebrado pelas partes. Recusa injustificada do locador em receber as chaves do imóvel, sendo direito potestativo do locatário rescindir o pacto locatício a qualquer tempo, cabendo ao locador valer-se de ação autônoma para cobrança por qualquer infração contratual que entenda devida. Boa-fé, por parte dos autores em sua pretensão de extinguir o contrato locatício em momento anterior ao do seu termo final, consoante inicialmente acordado. Demora na solução da questão, que deve ser imputada ao réu e seu representante legal, que descumpriram o dever de cooperar para com a solução do litígio, mormente após o recebimento de notificação extrajudicial enviada pelos demandantes aos 31.05.2016. Consignantes, que se valeram da forma correta de extinguir o contrato, com o pagamento dos encargos devidos, tais como o aluguel referente ao mês de fevereiro de 2016 e a multa prevista na Cláusula Décima Quinta do contrato, tendo realizado o depósito determinado pelo Juízo a quo, no montante correto. Desocupação do imóvel no mês de março de 2016, que restou comprovada nos autos, de modo que o contrato deve ser considerado extinto a partir do primeiro dia do referido mês. Fixação dos honorários recursais. Inteligência do § 11, do art. 85, do vigente Código de Processo Civil, de 2015. Recurso a que se nega provimento, com a manutenção da sentença de improcedência do pedido inicial.

Apelação Cível. Ação de consignação das chaves e dos alugueres c/c resilição de contrato de locação. Recusa do locador ao recebimento das chaves e dos alugueres na data designada sob o argumento de necessidade de reparos no imóvel. Recusa injustificada. 1. Finda a locação, tem o inquilino o direito de devolver as chaves, simbolizando a entrega do imóvel ao locador, certo de que a existência de dívidas ou a entrega do bem em más condições constituem matérias não passíveis de discussão em ação de consignação de chaves. 2. Eventual deterioração do imóvel pelo inquilino que autoriza o locador a pleitear, pela via adequada, a indenização que entender cabível, não sendo lícito, contudo, recusar o recebimento das chaves, mantendo o locatário vinculado ao contrato. 3. Provimento do apelo para, em reforma da sentença de improcedência, julgar procedentes os pedidos iniciais, reconhecendo-se a quitação do locatário quanto aos alugueres decorrentes do contrato locatício, ressalvando-se a possibilidade de o locador, provadas as avarias, exigir do inquilino, em ação própria, o ressarcimento dos danos materiais. TJRJ. Processo nº 0422178-16.2013.8.19.0001 - APELAÇÃO Des(a). EDUARDO GUSMÃO ALVES DE BRITO NETO - Julgamento: 28/03/2017 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RESCISÃO DE LOCAÇÃO. RECUSA DO LOCADOR EM RECEBER AS CHAVES ANTES DE EFETUADO OS REPAROS NO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA TORNAR DEFINITIVA A ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL E DECRETAR A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO A PARTIR DE SEU DEPÓSITO EM JUÍZO. DIREITO DO LOCATÁRIO DE DEVOLVER O IMÓVEL AO LOCADOR, PREVISTO NO ART. 4º, CAPUT E ART. 6º, DA LEI Nº 8.245/1991, CABENDO A DISCUSSÃO SOBRE AS OBRAS SUPOSTAMENTE DEVIDAS EM AÇÃO PRÓPRIA. UMA VEZ CONFIGURADA A RECUSA INJUSTIFICADA AO RECEBIMENTO DO IMÓVEL, A RELAÇÃO

LOCATÍCIA DEVE SER CONSIDERADA RESCINDIDA NA DATA EM QUE O LOCADOR FOI NOTIFICADO DA ENTREGA DEFINITIVA DAS CHAVES E NÃO DO SEU DEPÓSITO EM JUÍZO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS QUE DEVEM SER MAJORADOS AO PATAMAR DE 10% DO VALOR DA CAUSA, À LUZ DO ART. 20, §3º, DO CPC/73. PROVIMENTO DO APELO. TJRJ. Processo nº 0050717-54.2013.8.19.0002 - APELAÇÃO Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 11/05/2016 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL.

No mesmo sentido da fundamentação aqui exposta é a posição do E. STJ, in verbis:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. POSSIBILIDADE. LOCAÇÃO. DENUNCIAÇÃO DO CONTRATO APÓS VENCIMENTO DO PRAZO ORIGINALMENTE PACTUADO. ART. 6º DA LEI 8.245/91. NOTIFICAÇÃO REALIZADA ANTES DO FIM DO CONTRATO. IRRELEVÂNCIA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES. EXISTÊNCIA DE DANOS. COBRANÇA EM DEMANDA PRÓPRIA. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COM AGRAVO REGIMENTAL, AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. 1. A Lei 8.245/91, em seu art. 6º, caput, condiciona o direito assegurado ao locatário de rescindir o contrato locatício à notificação do locador com antecedência mínima de 30 dias, cuja injusta recusa viabiliza a utilização da ação consignatória de entrega das chaves. 2. É irrelevante o fato de a notificação do locador ter sido realizada antes do final do prazo originalmente pactuado, tendo em vista que o locatário buscava devolver o imóvel após o fim do contrato de locação. 3. Findo o prazo estipulado no contrato de locação e ausente o interesse do locatário em permanecer no imóvel locado, tem ele o direito de devolvê-lo ao locador, cuja resistência autorizará o manejo de ação de consignação. 4. A entrega das chaves do imóvel ao locador não exonera o locatário pelos eventuais danos causados ao imóvel, decorrentes de sua má utilização, cuja indenização poderá ser exigida por meio da competente ação de perdas e danos. 5. Pedido de reconsideração recebido como agravo regimental, ao qual se nega provimento. STJ. AgRg no Ag 853350 / SP. Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA. QUINTA TURMA - Data do Julgamento 18/12/2007

Portanto, considerando que o locatário manifestou a intenção de não manter o vínculo locatício, que desocupou o imóvel no prazo contratualmente previsto e que a recusa em entregar as chaves na data marcada pelo locador decorreu da condicional imposta pelo locador quanto à vistoria, reconheço que a desocupação se deu antes da prorrogação do contrato, e, por isso, incabível a cobrança do aluguel e encargos objeto da execução em apenso.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e extingo o processo com resolução de mérito, com base no artigo 487, I do CPC, acolhendo os embargos para reconhecer a inexistência de débito, julgando extinta a execução correlata. Em razão da sucumbência condeno os embargados ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor cobrado.

P.R.I.

Com o trânsito em julgado, certifique-se o desfecho dos presentes embargos nos autos principais, juntando, ainda, cópia deste julgado.

Rio de Janeiro, 29/10/2021.

Eduardo Marques Hablitschek - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eduardo Marques Hablitschek

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45DZ.VMNW.3BWQ.NT63**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos