



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

Primeiros Apelantes: CLAUDIA MARIA MAGALHAES ROCHA e OUTROS

Segundo Apelante: ESPÓLIO DE MARIO CALUX REP/P/S/INVENT PAULA VARELLA CALUX LOPES

Apelados: OS MESMOS

Relatora: DESEMBARGADORA LUCIA HELENA DO PASSO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, EM RELAÇÃO À TERCEIRA RÉ E O PEDIDO DE DESPEJO, BEM COMO JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS DE DECRETAÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE CONDENAÇÃO DO PRIMEIRO E SEGUNDO RÉUS AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS VENCIDOS DESDE 05/03/2016 ATÉ 14/01/2021. RECURSOS DE AMBAS AS PARTES. REJEIÇÃO DA ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL PREVISTO NO ARTIGO 206, §3º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. INTERRUÇÃO EM RAZÃO DE ATO INEQUÍVOCO DE RECONHECIMENTO DO DIREITO PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 202, INCISO VI, DO CÓDIGO CIVIL. PROPOSTA DE ACORDO NÃO ACEITA, TRATADA EM E-MAILS ENVIADOS NO PERÍODO DE AGOSTO/2016 A MAIO/2017. AÇÃO





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

AJUIZADA EM 09/03/2019. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA TERCEIRA RÉ, QUE FIGURA NO CONTRATO APENAS COMO CÔNJUGE DO FIADOR. ARTIGO 1.647, INCISO III, DO CÓDIGO CIVIL, QUE EXIGE A OUTORGA UXÓRIA. LOCATÁRIO QUE DEVE DEVOLVER AS CHAVES AO LOCADOR AO TÉRMINO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, ATO QUE REPRESENTA A TRANSFERÊNCIA DA POSSE DIRETA DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL. ARTIGO 23, INCISO III, DA LEI Nº 8.245/1991 (LEI DE LOCAÇÕES). RÉUS QUE NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS QUE LHE CABIA POR FORÇA DO ARTIGO 373, INCISO II, DO CPC. CORRETA A FIXAÇÃO DO TERMO FINAL DO CONTRATO NA DATA DE CUMPRIMENTO DO MANDADO DE IMISSÃO DE POSSE (14/01/2021). DESPESAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO, DE MODO QUE DEVEM SER MANTIDAS. ARTIGO 23, INCISO XII C/C §1º, ALÍNEA “A”, DA LEI Nº 8.245/1991 (LEI DE LOCAÇÕES). EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO EM RELAÇÃO À TERCEIRA RÉ QUE ENSEJA A CONDENAÇÃO DO AUTOR EM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ARTIGO 85, § 2º C/C §6º, DO CPC. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0053929-76.2019.8.19.0001, em que figuram como Primeiros Apelantes CLAUDIA MARIA MAGALHAES ROCHA e OUTROS, Segundo Apelante ESPÓLIO DE MARIO CALUX REP/P/S/INVENT PAULA VARELLA CALUX LOPES e Apelados OS MESMOS.

Trata-se de apelações interpostas por CLAUDIA MARIA MAGALHAES ROCHA e OUTROS e ESPÓLIO DE MARIO CALUX REP/P/S/INVENT PAULA VARELLA CALUX LOPES contra sentença (index 557) proferida pelo juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação de despejo c/c cobrança de aluguéis ajuizada por ESPÓLIO DE MARIO CALUX REP/P/S/INVENT PAULA VARELLA CALUX LOPES, nos seguintes termos:

(...) Além disso, JULGO EXTINTO O FEITO, na forma do artigo 485, VI, do CPC em relação à terceira ré.

Ante o exposto, JULGO EXTINTO O FEITO, sem resolução de mérito, em relação ao pedido de despejo.

Por fim, JULGO PROCEDENTES os demais pedidos, na forma do artigo 487, I, do CPC, para:

i) decretar a rescisão do contrato de locação de fls. 22/33, referente ao imóvel sito à Rua Bom Pastor, nº 398, apto 104





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

frente, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, com fundamento no art. 9º, III, da Lei 8.245/1991;

ii) condenar, de maneira solidária, o primeiro e o segundo réus ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos, a partir de 05/03/2016, até a data da efetiva desocupação do imóvel, 14/01/2021, corrigidas monetariamente pela taxa SELIC, a contar de cada vencimento.

Condeno as rés ao rateio das despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. O rateio deverá ser dar em partes iguais.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios da terceira ré, que arbitro em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Contra a sentença foram opostos embargos de declaração (indexes 569 e 578), os quais foram rejeitados pela decisão de index 584.

Em suas razões (index 589), os Réus, ora Primeiros Apelantes, alegam a prescrição da pretensão de cobrança de aluguéis, sob o argumento de que o termo inicial do cômputo do prazo seria o vencimento da primeira parcela não quitada (fevereiro/2016), porém a presente ação teria sido ajuizada em março/2019. No mérito, afirmam que o imóvel teria sido desocupado em meados do ano de 2016 e a fechadura teria sido trocada pela parte autora. Sustentam excesso na cobrança de R\$ 8.747,41 (oito mil setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos), denominados “outros”, pois não encontrariam correspondência no contrato de locação. Ao final, requerem seja acolhida a





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

preliminar de prescrição ou, caso superada, seja dado provimento ao recurso para julgar improcedentes os pedidos.

Por sua vez, em suas razões (index 603), o Autor, ora Segundo Apelante, sustenta que a Terceira Ré (IZALIRA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES) teria figurado como fiadora e anuente no contrato de locação. Além disso, alega que a dívida teria sido contraída em benefício da sua família, tendo em vista o parentesco com a locatária. Afirmar que, diante da sucumbência mínima, deveria ser afastada a condenação em honorários advocatícios. Por fim, requer seja dado provimento ao recurso para julgar procedente o pedido em face da Terceira Ré ou, subsidiariamente, seja afastada a condenação em honorários advocatícios.

Foram apresentadas contrarrazões aos recursos nos indexes 617 e 626.

É O RELATÓRIO.

VOTO

Os recursos são tempestivos e preenchem os demais requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, razão por que devem ser conhecidos.

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança em razão de contrato de locação residencial firmado entre as partes.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

No caso em apreço, verifica-se que, em 01/03/2005, Claudia Maria Magalhães Rocha firmou com Mário Calux o contrato de locação do imóvel localizado na Rua Bom Pastor, nº 398, apto 104, Tijuca, pelo prazo de 30 (trinta) meses, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), conforme contrato de index 12, que passou a vigorar por prazo indeterminado.

Entretanto, a locatária deixou de efetuar o pagamento do aluguel e dos encargos da locação relativos ao mês de fevereiro/2016, vencidos em 05/03/2016, bem como dos meses subsequentes.

A prejudicial de prescrição deve ser rejeitada.

De acordo com o artigo 206, §3º, inciso I, do Código Civil, a pretensão relativa à cobrança de aluguéis de prédios urbanos prescreve em 3 (três) anos.

Contudo, conforme consignado na sentença, o prazo prescricional do caso em exame foi interrompido pelo ato inequívoco de reconhecimento do direito pelo devedor, nos termos do artigo 202, inciso VI, do Código Civil. O aludido ato consistiu na proposta de acordo para quitação dos débitos, que não foi aceita, conforme e-mails enviados no período de agosto/2016 a maio/2017 (indexes 64/70).

Portanto, quando do ajuizamento da presente ação, em 09/03/2019, ainda não havia transcorrido o prazo trienal.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

No que se refere à Terceira Ré (Izalira Maria Magalhães Gonçalves), se mostra acertado o reconhecimento da sua ilegitimidade passiva.

Com efeito, do exame do contrato de locação, depreende-se que a Terceira Ré figura apenas como cônjuge do fiador (Mário Gonçalves), em observância ao disposto no artigo 1.647, inciso III, do Código Civil, que exige a outorga uxória nos contratos de fiança, consoante trechos a seguir colacionados:

VIGÉSIMA PRIMEIRA - Assina(m) o presente contrato, como **FIADOR(ES)** e principal(is) pagador(es), solidariamente responsável(is) como **LOCATÁRIO(A)** pelo débito decorrente da infração de qualquer cláusula deste contrato e, bem assim, por todas as perdas e danos que sofrer o(a) **LOCADOR(A)** em razão do presente contrato, até a efetiva restituição das chaves, inclusive aluguéis, sejam eles decorrentes deste contrato, acordo extra-judicial ou judicial, e diferenças de aluguéis decorrentes de revisão judicial: **MÁRIO GONÇALVES**, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade nº01566982-3 do IFP, CPF nº 004.959.567-91 e sua esposa **IZALIRA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES**, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Mundo Novo nº 1.149 - Botafogo - Rio de Janeiro - Tel.: 2551-3510 / 2539-0045.

(...)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Primeira Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE

Rio de Janeiro, 1º de Março de 2005.

IMOBILIÁRIA MAJÁ LTDA.

[Assinatura]
Gerente

5º OFÍCIO → **LOCADOR(A)**

5º OFÍCIO → *Claudia Almeida*
LOCATÁRIO(A)

5º OFÍCIO → *[Assinatura]*
FIADOR(A)

Salina de S. S. Gonçalves
ESPOSO(A) DO(A) FIADOR(A)

TESTEMUNHAS
[Assinatura]

Desse modo, a Terceira Ré não responde pelo pagamento da dívida.

Ultrapassadas essas questões, passa-se ao exame do mérito.

Cinge-se a controvérsia quanto ao termo final do contrato de locação e à cobrança de valores relacionados como “outros” na planilha acostada à petição inicial.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

Como é cediço, ao término do contrato de locação deve o locatário devolver as chaves ao locador, ato que representa a transferência da posse direta do imóvel.

Nesse contexto, dispõe o artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações):

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

No entanto, no caso exame, não lograram os Primeiros Apelantes demonstrar que o imóvel teria sido restituído ao Segundo Apelante até o cumprimento do mandado de imissão de posse, em 14/01/2021 (indexes 207/208).

Embora afirmem que as fechaduras do imóvel teriam sido trocadas pelo Segundo Apelante, não foram produzidas provas nesse sentido. Registre-se que, apesar de instados a se manifestarem, os Primeiros Apelantes informaram que não tinham provas a produzir (index 555).

Quanto à alegação de que o imóvel teria sido desocupado em meados do ano de 2016, deve-se ressaltar que não há comprovação nos autos de que o imóvel estaria desocupado de pessoas e coisas, tampouco que teria sido realizada vistoria final e entrega das chaves.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

A propósito, a troca de e-mails juntada aos autos (indexes 64/70) evidencia que, embora a locatária alegasse que não residia mais no local, ainda havia pertences a serem retirados, os quais podem ser, inclusive, aqueles relacionados no mandado de imissão de posse. Portanto, os e-mails não comprovam a restituição do imóvel ao locador.

Assim, verifica-se que os Primeiros Apelantes deixaram de cumprir o ônus probatório que lhes incumbia, nos termos do artigo 373, II, do CPC:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Portanto, se mostra acertada a fixação do termo final do contrato de locação em 14/01/2021.

Quanto à cobrança de valores relacionados como “outros” na planilha acostada à petição inicial, verifica-se que se trata de despesas ordinárias de condomínio, como férias, dissídio e décimo terceiro salário, de modo que devem ser mantidas.

Com efeito, o pagamento das aludidas despesas é de responsabilidade do locatário, consoante artigo 23, inciso XII c/c §1º, alínea “a”, da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), *in verbis*:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

Décima Primeira Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 3º andar – Sala 321 – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-5668 – E-mail: 11cdirpriv@tjrj.jus.br





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

Por fim, tendo em vista que o processo foi julgado extinto sem resolução do mérito em relação à Terceira Ré, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC, em razão da sua ilegitimidade passiva, aplica-se o disposto no artigo 85, § 2º c/c §6º, do CPC, para a fixação dos honorários sucumbenciais. Veja-se:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

(...)

§ 6º Os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito.





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053929-76.2019.8.19.0001

Considerando, ainda, a aplicação do princípio da causalidade, deve ser mantida a condenação do Segundo Apelante nos ônus sucumbenciais.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS** e majorar os honorários advocatícios fixados em desfavor de ambas as partes em 2% (dois por cento), em razão da sucumbência recursal, na forma do artigo 85, §11º, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

LUCIA HELENA DO PASSO
Desembargadora Relatora

