



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0001030982008840301

APELANTE: LUIZ ANTONIO DE ABREU PINTO

ADVOGADO: BENEDITO MARQUES DA ROCHA

APELADO: MARIA AUGUSTA VELOSO GOMES

ADVOGADOS: TELMA LÚCIA BORBA PINHEIRO, PATRICIA HENRIQUE DOS SANTOS E OUTRO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por LUIZ ANTONIO DE ABREU PINTO, inconformado com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Belém, que julgou procedente a ação de despejo por falta de pagamento movida por MARIA AUGUSTA VELOSO GOMES.

Versa a inicial que a autora locou imóvel de sua propriedade ao Sr. MARCELO DE ALBUQUERQUE LYRA, tendo como fiador o réu LUIZ ANTONIO DE ABREU PINTO, pelo período de 30 meses (15/12/2000 a 14/06/2003), tendo sido renovado em 15 de setembro de 2003, com encerramento previsto para 14 de março de 2006.

A partir de 14 de março de 2006, o contrato passou a vigorar por tempo indeterminado, tendo o locatário abandonado o imóvel em fevereiro de 2007, deixando as chaves na portaria, estando o mesmo em local incerto e não sabido, não tendo o FIADOR ora requerido, arcado com as dívidas deixadas pelo locatário. Contestação às fls. 71/74 e 144/150.

Sentença de fls. 158/162, julgando procedente a ação para condenar o réu a pagar os alugueis vencidos, faturas de energia elétrica vencidas, IPTU, taxas condominiais e reparos no imóvel.

Apelação de Luiz Antônio de Abreu Pinto às fls. 165/172, alegando que a sentença merece reforma para delimitar sua responsabilidade, tão somente pelos valores admitidos em contestação e não pela totalidade dos pedidos, visto que comprovadamente o imóvel foi entregue em 27/02/2007, além de que nunca se recusou a saldar as pendências efetivamente havidas em relação ao tempo em que o imóvel se encontrava habitado. Requer ao final o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 180/185.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE DE 2017

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Gleide Pereira de Moura
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0001030982008840301

APELANTE: LUIZ ANTONIO DE ABREU PINTO

ADVOGADO: BENEDITO MARQUES DA ROCHA

APELADO: MARIA AUGUSTA VELOSO GOMES

ADVOGADOS: TELMA LÚCIA BORBA PINHEIRO, PATRICIA HENRIQUE DOS SANTOS E OUTRO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Pois bem, o contrato de locação inicialmente celebrado entre as partes prevê a responsabilidade do locatário de restituir o imóvel, ao término da locação, pintado e em perfeito estado de conservação, após prévia vistoria do locador, sendo certo que o abandono do imóvel não o desobriga do pagamento dos alugueres e encargos devidos.

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - ENTREGA DAS CHAVES - RESCISÃO CONTRATUAL - MULTA RESCISÓRIA.

- A rescisão do contrato de locação somente se opera com a entrega definitiva das chaves e não com a desocupação do bem.

- (...)

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.046717-6/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/02/2016, publicação da súmula em 24/02/2016).

No presente caso, o locatário abandonou o imóvel, deixando as chaves na portaria do prédio, sem comunicar a locadora ou quem sabe, até seu fiador, ora apelante.

Além disso, também é incontroverso o inadimplemento do locatário e seu fiador, sendo certo que durante a instrução probatória eles não fizeram prova do pagamento de nenhum dos encargos apontados na inicial.



autor/apelado e o termo final da locação.

Com efeito, no que se refere aos valores cobrados, tem-se que a autora/apelada (locadora) juntou as planilhas de cálculos de fls. 21, 22, e 36, nas quais constam os alugueis vencidos, assim como boletos de IPTU, de energia, assim como despesas para pintura do imóvel e atualização monetária.

Dessa maneira, não há que se falar em abusividade ou ilegalidade da quantia pleiteada, pois todos os encargos são legítimos e de responsabilidade do locatário, que por estar em local ignorado, passam a ser de responsabilidade do fiador/apelante.

Com efeito, o locatário só se desobriga do pagamento de alugueis quando devolve as chaves do imóvel ao locador.

A prova da entrega deve ser feita por meio de recibo, ou, caso haja recusa do locador, por meio de consignação em juízo.

Passemos agora a análise quanto ao termo final da locação e da responsabilidade do fiador/apelante.

Conforme pode observar, o contrato deve ser considerado findo em 29/02/2008, quando a autora/apelada foi imitada na posse do imóvel locado, conforme atesta o doc. de fl. 53. Essa é a data que deve ser considerada como data limite para incidência dos alugueres e demais encargos locatícios.

Nesse sentido, confira-se:

CONTRATO DE LOCAÇÃO EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS NÃO PAGOS NO INTERREGNO ENTRE A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E A EFETIVA IMISSÃO DO LOCADOR NA POSSE. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO OCORRIDO. ENTREGA DAS CHAVES NÃO COMPROVADA ATO SOLENE IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA DOCUMENTAL RESPONSABILIDADE DO INQUILINO PELA INTEGRALIDADE DO DÉBITO RECONHECIDA. EMBARGOS JULGADOS IMPROCEDENTES. SENTENÇA CONFIRMADA. – Recurso DESPROVIDO. (Relator(a): Edgard Rosa; Comarca: São Vicente; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/03/2017; Data de registro: 14/03/2017

0020173-95.2012.8.26.0011 Apelação / Locação de Imóvel

Relator(a): Ruy Coppola

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

Data do julgamento: 27/04/2017

Data de registro: 03/05/2017

Ementa: Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Ação julgada procedente. Responsabilidade dos fiadores persiste até a efetiva entrega das chaves, nos termos constantes do contrato. Sentença mantida. Recurso improvido.

1061861-10.2013.8.26.0100 Apelação / Locação de Imóvel

Relator(a): Gilson Delgado Miranda

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado



Data do julgamento: 04/07/2017

Data de registro: 04/07/2017

Ementa: LOCAÇÃO. Despejo por falta de pagamento e cobrança. Fiança. A responsabilidade dos fiadores se estende até a efetiva entrega das chaves, ainda que haja prorrogação automática por prazo indeterminado, pois assim se obrigaram no contrato. Jurisprudência pacífica do STJ. Irregularidade do imóvel. Defesa incapaz de isentar os devedores do pagamento do aluguel, em especial quando, mesmo nessas condições, o imóvel permaneceu ocupado. Precedentes. Subsidiariedade. Se os fiadores prestaram a garantia na qualidade de devedores solidários, então perderam o direito de invocar o benefício de ordem. Jurisprudência pacífica do STJ. Sentença mantida. Recurso não provido. (grifo nosso)

Portanto, correta a sentença ao condenar o fiador ao pagamento dos alugueres e demais encargos locatícios até a efetiva entrega das chaves.
Assim, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 15 DE SETEMBRO DE 2017

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0001030982008840301

APELANTE: LUIZ ANTONIO DE ABREU PINTO

ADVOGADO: BENEDITO MARQUES DA ROCHA

APELADO: MARIA AUGUSTA VELOSO GOMES

ADVOGADOS: TELMA LÚCIA BORBA PINHEIRO, PATRICIA HENRIQUE DOS SANTOS E OUTRO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ABANDONO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO. FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEIS, TAXAS CONDOMINIAIS E ENERGIA ELÉTRICA. NECESSIDADE DE REPAROS NO IMÓVEL LOCADO. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. É INCONTROVERSO O INADIMPLEMENTO DO LOCATÁRIO E SEU FIADOR, SENDO CERTO QUE DURANTE A INSTRUÇÃO PROBATÓRIA ELES NÃO FIZERAM PROVA DO PAGAMENTO DE NENHUM DOS ENCARGOS APONTADOS NA INICIAL. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM ABUSIVIDADE OU ILEGALIDADE DA QUANTIA PLEITEADA, POIS TODOS OS ENCARGOS SÃO LEGÍTIMOS E DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO, QUE POR ESTAR EM LOCAL IGNORADO, PASSAM A SER DE RESPONSABILIDADE DO FIADOR/APELANTE. O LOCATÁRIO SÓ SE DESOBRIGA DO PAGAMENTO DE ALUGUEIS QUANDO DEVOLVE AS CHAVES DO IMÓVEL AO LOCADOR. O CONTRATO DEVE SER CONSIDERADO FINDO EM 29/02/2008, QUANDO A AUTORA/APELADA FOI IMITADA NA POSSE DO IMÓVEL LOCADO. RECURSO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do recurso e negarem provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Dra. Maria do Ceo Maciel Coutinho, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, 1ª Sessão Extraordinária realizada em 15 de setembro de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora