



ACÓRDÃO N° DJE:
APELAÇÃO CÍVEL N°. 0052190-11.2009.8.14.0301
APELANTE: CLÍNICA DE REABILITAÇÃO DO PARÁ LTDA.
ADVOGADO: BERNARDO ALENCAR PINGARILHO – OAB/PA 16.386
APELADA: MIRNA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADA: LEANDRO ARTHUR OLIVEIRA LOUREIRO – OAB/PA 15.311
LITISCONSORTE ATIVO: NARDA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO: ETHEL MONTEIRO COSTA – OAB/PA 26.219-B
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO – DUPLICIDADE DE GARANTIA – IMPOSSIBILIDADE – ART. 37 DA LEI N. 8.245/1991 – GARANTIA FIDEJUSSÓRIA QUE DEVE SER AFASTADA – MANUTENÇÃO DA CAUÇÃO POR SER CRONOLOGICAMENTE ANTECEDENTE – JURISPRUDÊNCIA – REAJUSTE NOS VALORES DE ALUGUEL OCORRIDO NO PRAZO AVENÇADO – JUROS E MULTA POR ATRASO EXPRESSAMENTE AJUSTADA – PATAMAR RAZOÁVEL – LOCATÁRIA/APELANTE QUE PACTUOU CONTRATUALMENTE, ABDICANDO DE RESSARCIMENTO PELA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO IMÓVEL – VALIDADE – SÚMULA 335 DO STJ – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 – Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade do contrato de locação firmado entre as partes; a ocorrência ou não reajuste do valor de aluguel em período inferior ao ajustado; a impossibilidade de cobrança de multa e de juros por atrasos esporádicos no pagamento dos alugueis; e a necessidade de ressarcimento a apelante da piscina com tanque em fibra de vidro instalada no imóvel alugado.

2 – Como é cónito as garantias locatícias existem com a finalidade de conferir proteção ao crédito do locador, minimizando o risco de prejuízo, assegurando o cumprimento da obrigação ex locato, sendo vedada a fixação de exigências por demais onerosas, como é o caso da duplicidade de meios de garantia, nos termos do art. 37 da Lei n. 8.245/1991.

3 – Cumpre destacar, no entanto, que a nulidade indicada no Parágrafo único do citado art. 37 da Lei do Inquilinato, deve recair não sobre todas as modalidades, sob pena de se desnaturar do ajuste os mecanismos que asseguram a sua eficácia, mas sim sobre a excedente que, na hipótese, seria a fiança que se seguiu à primeira, devendo prevalecer a caução em espécie, já que cronologicamente antecedente.

4 – Dessa forma, constatada a vedada cumulação de garantias no contrato de locação em espécie, deve ser preservada a caução em razão da sua primazia, afastando-se, por conseguinte, a garantia fidejussória in casu.

5 – No que tange ao reajuste do contrato de locação, depreende-se dos autos que o ajuste foi celebrando em 04 de julho de 2007, enquanto que o primeiro termo aditivo (fls. 23-24) que estabeleceu o reajuste nos valores de aluguel, foi pactuado em 04 de julho de 2008, em plena observância ao



prazo anual estabelecido no acordo, não havendo, portanto, que se falar em descumprimento contratual neste ponto.

6 – Outrossim, verifica-se que o respectivo contrato de locação, prevê expressamente a cobrança de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e juros de 1% (um por cento) ao mês por atraso, inexistindo ilegalidade.

7 – Por fim, quanto ao ressarcimento da piscina com tanque em fibra de vidro instalada no imóvel alugado pela apelante, evidencia-se existir disposição contratual, estipulando a renúncia pela locatária/apelante do direito de retenção e/ou indenização sobre as benfeitorias realizadas no imóvel, previsão permitida pela Súmula 335 do STJ e pelo art. 35 da Lei do Inquilinato.

8 – Recurso de Apelação Conhecido de Parcialmente Provido, tão somente para afastar a exigência da garantia fidejussória prevista no contrato de locação firmado entre as partes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, inclusive quantos aos ônus sucumbenciais.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 11 de setembro de 2018, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N°. 0052190-11.2009.8.14.0301
APELANTE: CLÍNICA DE REABILITAÇÃO DO PARÁ LTDA.
ADVOGADO: BERNARDO ALENCAR PINGARILHO – OAB/PA 16.386
APELADA: MIRNA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADA: LEANDRO ARTHUR OLIVEIRA LOUREIRO – OAB/PA 15.311
LITISCONSORTE ATIVO: NARDA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO: ETHEL MONTEIRO COSTA – OAB/PA 26.219-B
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por CLÍNICA DE REABILITAÇÃO DO PARÁ LTDA., inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO E RESCISÃO DA LOCAÇÃO COM MEDIDA LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO, ajuizada contra si por MIRNA CARVALHO MONTEIRO, julgou procedente a pretensão inicial.

Em sua exordial (fls. 02-09), narrou a autora/apelada ter locado à requerida o imóvel situado na Trav. Mauriti, nº 3177, bairro Marco, Belém-PA, pelo prazo de 04 (quatro) anos iniciando-se no dia 04/07/2007, e encerrando-se em 31/07/2011, pelo valor mensal inicial de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Afirmou que desde o quarto mês de locação do imóvel, a requerida não vinha honrando com o seu compromisso de pagar os alugueis no vencimento, ou seja, todo dia 04 (quatro) de cada mês e, ainda, que a Locatária durante o ano de 2009, a partir do mês de maio, deixou de quitar 04 (quatro) meses de alugueis, deixando de cumprir os dispositivos contratuais e os preceitos legais, acarretando a quebra do contrato, ensejando motivos suficientes para que a Locadora requeira a ação de Despejo.

Pugnou, assim, pela concessão de despejo liminar e a condenação ao final de pagamento dos alugueis inadimplidos até a data da efetiva desocupação



do imóvel.

Juntou a requerente, documentos às fls. 18-53 dos autos.

Em Decisão Interlocutória (fls. 59-60), deferiu o juízo ad quo o benefício da gratuidade de justiça a autora, indeferindo, entretanto, o pleito de despejo liminar.

Em Contestação (fls. 64-70), aduz a requerida Clínica de Reabilitação do Pará Ltda., haver controvérsia acerca dos reajustes aplicados na revisão dos valores do alugueis do imóvel locado e que diferentemente do afirmado pela requerente, pagou juros nas condições exigidas pela locadora/requerente, comunicando, ainda, que o imóvel objeto da ação encontra-se desocupado e que as alterações realizadas nele foram feitas com autorização da requerente; requisitou, ainda, que fosse a parte requerente intimada a receber as chaves do imóvel locado anexas à contestação.

Juntou a requerida, documentos às fls. 71-97 dos autos.

A Requerida Maria Estela Castro dos Santos, devidamente citada, contestou a ação (fls. 99-103), aduzindo, em suma, a sua ilegitimidade passiva ad causam, por encontrar-se apenas na qualidade de fiadora.

Às fls. 106 dos autos, foi colacionado o Termo de Entrega das Chaves a parte requerente.

A autora apresentou manifestação as Contestações (fls. 108-118), pugnando pela total procedência do pleito exordial.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 215-218), que inicialmente reconheceu a ilegitimidade passiva da requerida Maria Estela Castro dos Santos, afastando-a do polo passivo da demanda; julgando, ademais, procedente o pleito exordial para declarar rescindido o contrato de locação entre as partes litigantes condenando a requerida Clínica de Reabilitação do Pará Ltda., ao pagamento dos alugueis vencidos apontados na inicial, bem como os vencidos após a propositura da ação até a efetiva desocupação do imóvel mais acessórios da locação.

Condenou ainda a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Ato contínuo, opôs a requerida Embargos de Declaração (fls. 224-226), que por sua vez não foram conhecidos pelo juízo ad quo (fls. 237/vs).

Inconformada a requerida CLÍNICA DE REABILITAÇÃO DO PARÁ LTDA., interpôs Recurso de Apelação (fls. 242-249).

Alega, inicialmente, a ilegalidade da exigência simultânea de caução e fiador no contrato de locação em questão, que violaria o art. 37, Parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991.

Aduz que a apelada teria exigido ilegalmente o reajuste do aluguel em período inferior a 12 (doze) meses, o que ensejou o lucro indevido deste percentual de 1,49% (um virgula quarente e nove por cento) ao mês.

Argui não ser razoável e legal a exigência de multa e de juros por atrasos esporádicos no pagamento dos alugueis, uma vez que a apelada teria quitado total e irretratavelmente as parcelas pagas.

Sustenta que a piscina com tanque em fibra de vidro instalada pela apelante no imóvel alugado, não se caracterizaria como uma benfeitoria, mas sim como um equipamento, o qual estaria a apelada se locupletando indevidamente, devendo este, ser devolvido ou compensado



financeiramente.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso para que seja reformada a sentença vergastada e declarar a nulidade do contrato de locação firmado entre as partes, bem como, a abusividade do reajuste de aluguel estipulado unilateralmente pela apelada, e por fim a devolução da piscina com tanque em fibra de vidro instalada pela apelante no imóvel alugado ou sua compensação.

A apelação foi recebida em seu duplo efeito (fl. 250).

Em Contrarrazões (fls. 252-258), pugna a parte autora/apelada pelo total desprovimento do recurso para que a sentença recorrida seja mantida em sua integralidade.

O feito foi originalmente distribuído a relatoria do Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura (fl. 261).

Após redistribuição em 02/02/2017, coube-me a relatoria do feito (fl. 264).

Instadas as partes sobre a possibilidade de conciliação (fls. 266), apenas a requerente/apelada se manifestou, posicionando-se contrária ao acordo (fl. 267). Após, peticionou a Sra. Narda Carvalho Monteiro Costa, pleiteando sua habilitação no feito como Litisconsorte Ativa (fls. 270-272).

Nesta senda, foram as partes intimadas a se manifestarem (fl. 284), tendo a apelante (fls. 285-286) e a apelada (fl. 287), apresentado respectivamente manifestação.

Em decisão de fl. 294, foi deferido o pedido de habilitação formulado pela Sra. Narda Carvalho Monteiro Costa, determinando sua integração à lide como litisconsorte ativo necessário.

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL



Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, o recurso em exame será apreciado sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, visto que a vergasta decisão foi publicada anteriormente à vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTÕES PRELIMINARES

Analisando o recurso em epígrafe, evidencia-se inexistir questões preliminares, razão pela qual passo ao exame do mérito da demanda.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade do contrato de locação firmado entre as partes; a ocorrência ou não do reajuste do valor de aluguel em período inferior ao ajustado; a impossibilidade de cobrança de multa e de juros por atrasos esporádicos no pagamento dos alugueis; e a necessidade de ressarcimento a apelante da piscina com tanque em fibra de vidro instalada no imóvel alugado.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante ser ilegal a exigência simultânea de caução e fiador no contrato de locação em questão, que violaria o art. 37, Parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991; consta, outrossim, que a apelada teria exigido ilegalmente o reajuste do aluguel em período inferior a 12 (doze) meses, o que ensejou o lucro indevido desse percentual de 1,49% (um virgula quarente e nove por cento) ao mês; bem como não ser razoável e legal a exigência de multa e de juros por atrasos esporádicos no pagamento dos alugueis, uma vez que a apelada teria quitado total e irretratavelmente as parcelas pagas; por fim, que a piscina com tanque em fibra de vidro instalada pela apelante no imóvel alugado, não se caracterizaria como uma benfeitoria, mas sim como um equipamento, o qual estaria a apelada se locupletando indevidamente, devendo este, ser devolvido ou compensado financeiramente.

Da Legalidade das Garantias Exigidas em Contrato

Com efeito, a apelante aduz em suas razões recursais a ilegalidade do contrato de locação firmado entre as partes por violação do art. 37, Parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991, em razão da exigência simultânea de caução e fiador no contrato de locação em exame.

In casu, o Contrato de Locação (fls. 15-21) firmado entre as partes, exige em sua Cláusula terceira, Parágrafo oitavo o pagamento de caução correspondente ao valor de 01 (um) aluguel, bem como reivindica a indicação de fiador em sua Cláusula décima quarta, senão vejamos:

CLÁUSULA TERCEIRA [...].

[...]

PARÁGRAFO OITAVO – Será pago pela LOCATÁRIA a título de depósito o valor de 01 (um) aluguel no ato de entrega das chaves e disponibilização do imóvel.

[...]



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Concordam com os termos fixados no presente contrato a FIADORA, já qualificada acima, e que configura-se também como principal pagadora, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Como é cónnito as garantias locatícias existem com a finalidade de conferir proteção ao crédito do locador, minimizando o risco de prejuízo, assegurando o cumprimento da obrigação ex locato, entretanto, a lei de locações, com o objetivo de garantir o equilíbrio entre as partes, veda que o locatário seja prejudicado com exigências por demais onerosas, como é o caso da duplicidade de meios de garantia, vide art. 37 do citado diploma:

Artigo 37 - No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – caução.

II – fiança.

III - seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Cumprir destacar, no entanto, que a nulidade indicada no Parágrafo único do art. 37 da Lei n. 8.245/1991, deve recair não sobre todas as modalidades, sob pena de se desnaturar do ajuste os mecanismos que asseguram a sua eficácia, mas sim sobre a excedente que, na hipótese, seria a fiança que se seguiu à primeira, devendo prevalecer a caução em espécie, já que cronologicamente antecedente.

Esse é o entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria, consoante precedentes in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. CONTRATO ACESSÓRIO DE FIANÇA. FIADOR EXECUTADO QUE PRETENDE EXONERAR-SE DO ENCARGO AO ARGUMENTO DE INOBSERVÂNCIA DE OUTORGA CONJUGAL E EXISTÊNCIA DE DUPLA MODALIDADE DE GARANTIA CONTRATUAL. CAUÇÃO EM ESPÉCIE E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. VEDAÇÃO LEGAL. INTELIGÊNCIA DO ART 37 DA LEI 8245/91. NULIDADE DA SEGUNDA ESPÉCIE. VERIFICADA A EXIGÊNCIA DE DUPLICIDADE DE GARANTIAS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO, NULA AQUELA PRESTADA EM SEGUNDO LUGAR. INVALIDADE DA FIANÇA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(TJ-RJ - APL: 00815283120128190002 RJ 0081528-31.2012.8.19.0002, Relator: DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA, Data de Julgamento: 28/01/2014, DÉCIMA NONA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 16/04/2014). (Grifei).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO ANULATÓRIA DO NEGÓCIO JURÍDICO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PRETENSÃO À REFORMA – IMPOSSIBILIDADE – HAVENDO MAIS DE UMA MODALIDADE DE GARANTIA NO MESMO CONTRATO DE LOCAÇÃO, DEVE PREVALECER AQUELA ESTIPULADA EM PRIMEIRO LUGAR PELAS PARTES – INTELIGÊNCIA DO ART. 37, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI. Nº 8.245/91 – HIPÓTESE EM QUE LOGO APÓS DISCIPLINAR A FIANÇA, O CONTRATO EXIGE QUE SEJA PRESTADA CAUÇÃO IMOBILIÁRIA – GARANTIA FIDEJUSSÓRIA QUE, NO CASO, PREVALECE, TOMANDO-SE POR SEM EFEITO A CAUÇÃO – [...]. - RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP - APL: 10027995320158260008 SP 1002799-53.2015.8.26.0008, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 07/07/2016, 25ª Câmara de Direito Privado,



Data de Publicação: 08/07/2016). (Grifei).

Dessa forma, constatada a vedada cumulação de garantias no contrato de locação em espécie, deve ser preservada a caução em razão da sua primazia, afastando-se, por conseguinte, a garantia fidejussória in casu.

Do Reajuste do Contrato de Aluguel

Acerca da alegada ilegalidade do reajuste do valor de aluguel, por supostamente ter sido realizado em período inferior ao pactuado, é sabido que a Lei do Inquilinato possibilita as partes contratantes ajustarem livremente novos valores de alugueis, bem como inserir ou alterar as cláusulas atinentes ao reajuste.

Nesse sentido, vejamos o disposto no art. 18 da Lei n. 8.245/1991:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

No caso em exame, atesta-se que o Contrato de Locação (fls. 15-21) previu em sua cláusula terceira, parágrafo segundo que o valor do aluguel seria reajustado anualmente, com base no IGPM acumulado nesse período, senão vejamos:

CLÁUSULA TERCEIRA [...].

[...]

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base o IGPM, previsto e acumulado no período anual e no caso da falta deste índice será utilizado qualquer um que venha a substituí-lo ou ainda o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionário do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo. (Grifei).

Compulsando os autos, depreende-se, ainda, que o contrato locatício em questão foi celebrando em 04 de julho de 2007, enquanto que o primeiro termo aditivo (fls. 23-24) que estabeleceu o reajuste nos valores de aluguel, foi pactuado em 04 de julho de 2008, em plena observância ao prazo anual estabelecido no acordo, não havendo, portanto, que se falar em descumprimento contratual neste ponto.

Da Cobrança de Juros e Multa por Atraso

No tocante a arguida ilegalidade da exigência de multa e de juros por atrasos no pagamento dos alugueis, uma vez que tais atrasos teriam sido esporádicos.

Cumprir destacar que para efeito de afastamento da incidência de multa e juros por atraso no pagamento dos alugueis, caberia ao apelante



demonstrar a inexistência de previsão contratual ou ainda da eventual abusividade da previsão.

No entanto, limitou-se a aduzir que a incidência seria desarrazoada a vista do adimplemento das parcelas vencidas.

Com efeito, da leitura do respectivo Contrato de Locação (fls. 15-21), evidencia-se que o ajuste prevê expressamente a cobrança de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e juros de 1% (um por cento) ao mês por atraso, senão vejamos:

CLÁUSULA TERCEIRA [...].

[...]

PARÁGRAFO QUINTO – A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da CLÁUSULA TERCEIRA fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Inexiste, portanto, qualquer indicio de ilegalidade da disposição em questão, estando o ajuste plenamente válido por não infringir nenhuma regra, devendo, desta feita, ser fielmente cumprindo como pactuado entre as partes, tampouco, pode-se falar em abusividade nos percentuais inculpidos supra.

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial, in verbis:

CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E ENTREGA DAS CHAVES. RECONVENÇÃO. RESCISÃO NA DATA INICIALMENTE ESTABELECIDO. CONTINUIDADE. REAJUSTES DIVERSOS DO PACTUADO. CONCORDÂNCIA TÁCITA DA LOCATÁRIA COM OS NOVOS TERMOS. ALUGUÉIS DEVIDOS. MULTA 10%. JUROS LEGAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Se após a data de encerramento do contrato de aluguel, a locatária permaneceu no imóvel pagando o aluguel em valores reajustados com índice diferente do estabelecido no contrato firmado com a antiga locadora, presume-se, assim, sua concordância tácita com os novos ajustes determinados pela atual proprietária do imóvel. 2. O locatário é responsável pelo pagamento dos encargos de aluguel até que ocorra a efetiva entrega do imóvel ao locador, sendo que para a concretização e formalização dos atos de encerramento do contrato de locação, exige-se que a entrega de chaves seja acompanhada da quitação dos encargos decorrentes do aluguel. 3. Para o pagamento de aluguel realizado após a data de vencimento é admitida a cobrança de juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória no percentual de 10% (dez por cento) do valor do aluguel. 4. Recurso conhecido e não provido. Honorários fixados com base no CPC/73 e, portanto, sem majoração. (TJ-DF 20150111288870 0037699-31.2015.8.07.0001, Relator: SANDRA REVES, Data de Julgamento: 05/04/2017, 2ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 10/04/2017). (Grifei).

Destarte, não pode o apelante se eximir das obrigações contratuais acordadas sob o frágil argumento de irrazoabilidade da cobrança, sobretudo, por se evidenciar nessa qualquer ilegalidade ou abusividade.

Do Reajuste do Contrato de Aluguel

Por fim, insurge-se o apelante ao direito de ressarcimento da piscina com tanque em fibra de vidro instalada no imóvel alugado.



Frise-se, por oportuno, que as benfeitorias são bens acessórios introduzidos em um bem móvel ou imóvel, visando a sua conservação ou a melhora da sua utilidade, repisando o fato de que não são consideradas benfeitorias as melhorias sobrevindas à coisa sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor, inexistindo dúvida de tratar-se a piscina construída em benfeitoria e não equipamento.

Nos termos do art. 96 do Código Civil, as benfeitorias podem ser classificadas em voluptuárias, úteis ou necessárias, in verbis:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1 São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2 São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3 São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

O art. 578 do Código Civil, disciplina que na locação o locatário tem direito, quando agindo de boa-fé, de retenção no caso de benfeitorias necessárias, ou com o consentimento do locador tiverem sido feitas as benfeitorias úteis.

Restando claro, ainda, que a regra das benfeitorias úteis e necessárias se aplica somente quando não houver disposição contratual em contrário.

A Lei do Inquilinato, em seu art. 35, ratifica o disposto no Código Civil, senão vejamos:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Desta feita, tem-se que as benfeitorias úteis e necessárias são indenizáveis, gerando direito a retenção, apenas na hipótese de não existir disposição contratual em contrário.

No caso sub judice, existe disposição contratual, estipulada no parágrafo segundo da cláusula sexta do contrato de locação disciplinando que "as benfeitorias, consertos ou reparos, ainda que úteis ou necessárias, ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel, não assistindo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre as mesmas.

Tal previsão, cumpre salientar, encontra-se em consonância ao entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme verbete, in verbis:

STJ - Súmula 335: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

Dessa forma, não pode a locatária, ora apelante, reclamar a ausência de indenização pela construção da citada benfeitoria, visto que pactuou, contratualmente, abdicando do ressarcimento.

Acerca da matéria, vejamos o entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR AUSÊNCIA DE PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLEMENTO. PURGAÇÃO DA MORA. INOCORÊNCIA. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RENÚNCIA



EXPRESSA NO CONTRATO. LEGALIDADE. I - A purgação da mora é uma faculdade do locatário, conferida pela Lei nº. 8.245/1991, que visa a evitar a rescisão do contrato de locação mediante o pagamento do débito no prazo de 15 dias, a contar da data da citação. II - In casu, o recorrente sequer requereu a purgação da mora, decidindo em permanecer inadimplente perante os locadores/recorridos. Tal inércia denota a intenção do promovido/locatário em não cumprir o avençado, o que, por consequência, torna patente a procedência do pleito de despejo. Precedentes. III - Assim, comprovada e confessada a inadimplência, tendo optado o recorrente em não purgar a mora, a manutenção do decreto de despejo é medida que se impõe. IV - Estando o locatário em mora com os aluguéis, surge ao locador o direito de desfazer a locação, em decorrência da falta de pagamento, incidindo na planilha de cobrança, além do valor dos aluguéis inadimplidos, os encargos decorrentes da penalidade pelo atraso no pagamento. Legal a cobrança da multa compensatória prevista na parágrafo único da cláusula 4. V - As benfeitorias realizadas pelo locatário não são indenizáveis ante a renúncia expressa contida no contrato locatício, sendo ainda seu dever conservar a destinação do imóvel, a teor do art. 22, da Lei nº 8.245/91. VI - Apelação Cível conhecida, mas improvida. Sentença mantida.

(TJ-CE - Relator (a): FRANCISCO BEZERRA CAVALCANTE; Comarca: Fortaleza; Órgão julgador: 4ª Câmara Direito Privado; Data do julgamento: 08/08/2017; Data de registro: 11/08/2017). (Grifei).

EMENTA: CIVIL. PROCESSO CIVIL. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. LEI /91. CERCEAMENTO DE DEFESA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS. INDENIZAÇÃO. COMPENSAÇÃO. DESCABIMENTO. RENÚNCIA EXPRESSA. CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULA 335 STJ. Não cabe alegação de cerceamento de defesa na hipótese de dispensa de produção de prova testemunhal, haja vista que o juiz é o destinatário da prova, cabendo a ele avaliar se os elementos probatórios contidos nos autos são suficientes ou se haverá necessidade de produzir outros. Se o magistrado julgou a lide com base nas provas constantes dos autos, agiu de acordo com ordenamento. O locatário não pode alegar surpresa para pretender indenização ou compensação das parcelas locatícias devidas, se anuiu a cláusulas contratuais contendo ressalvas quanto a uma série de reparos, que deveria ser feita no imóvel. Nos termos do art. da Lei /91, as benfeitorias necessárias e úteis são indenizáveis ao locatário, exceto se o contrato contiver cláusula expressa em sentido contrário, exatamente a hipótese dos autos. Nos termos da Súmula 335 do STJ, nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção, não havendo falar, pois, em irregularidade quanto a constar isso no contrato.

(TJ-DF - RELATOR: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA. Julgamento: 22/10/2014). (Grifei).

Destarte, não assiste razão a apelante nesse ponto, impondo-se, assim, a reforma do decisum vergastado, tão somente para afastar a exigência da garantia fidejussória face a impossibilidade de sua cumulação com a garantia de caução, mantendo a sentença de piso em todos os seus demais termos.

Outrossim, considerando o decaimento mínimo da parte apelada, resta inalterado os ônus sucumbenciais (custas processuais e honorários advocatícios) fixados em sentença.

DISPOSITIVO



Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao presente Recurso de Apelação, tão somente para afastar a exigência da garantia fidejussória prevista no contrato de locação firmado entre as partes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, inclusive quantos aos ônus sucumbenciais.

É como voto.

Belém, 11 de setembro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora