

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso Apelação Cível 0420110-5
Relator Roberto Borges

VISTORIA UNILATERAL — SE OBRIGA O LOCATÁRIO A CUSTEAR REPAROS NO IMÓVEL

RESUMO

- Cuida-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos da locação e de reparos no imóvel. - A MMª Juíza de primeiro grau julgou improcedente o pedido inicial, ao fundamento de que a cobrança dos aluguéis e encargos da locação é indevida, pois se refere a período posterior à entrega das chaves, e que a cobrança dos reparos também é indevida, pois não foi realizada vistoria com a presença da locatária, além de não haver nos autos comprovação de vistoria posterior. - As alegações do locador apelante são no sentido de que as chaves não foram definitivamente entregues, persistindo, assim, a relação locatícia, tendo a locatária obrigação ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação. Afirma, ainda, o locador apelante que vistoria realizada no imóvel constatou a necessidade de reparos, sendo efetivamente realizados, os quais seriam da responsabilidade da locatária, já que é obrigação devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu no início da locação. - Entendo que razão não lhe assiste. - Consta dos autos que a locatária devolveu as chaves à administradora do imóvel em 5 de fevereiro de 2004 (fls.). - A apelante ajuizou a presente ação cobrando aluguéis e encargos posteriores a essa data, conforme se verifica na planilha acostada aos autos, acompanhando a petição inicial (fls.). - Ora, é pacífico que, com a entrega das chaves, não mais persiste a obrigação do locatário ao pagamento de aluguel e de encargos da locação, pois esta se finda com a entrega das chaves. - Neste sentido é o entendimento jurisprudencial: "LOCAÇÃO. CONSIGNAÇÃO. CHAVES. RESCISÃO CONTRATUAL. RECUSA INJUSTA. - Diante da recusa do locador ao recebimento das chaves, deve o locatário ajuizar ação consignatória para se desobrigar. Em sua inércia, são devidos os aluguéis até a data em que as chaves forem, efetivamente, depositadas em Juízo. (...) Recursos principal e adesivo não providos" (TAMG - Apelação Cível 0420110-5 - 14/09/2004 - Rel. Juiz Roberto Borges de Oliveira. - Cfr. Informa Jurídico, CD-ROM n. 40 - outubro-dezembro/2005). "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. FALTA DE PAGAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR OS ALUGUÉIS VENCIDOS E VINCENDOS, ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS. PURGAÇÃO DA MORA E IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. INOCORRÊNCIA. MULTA CONTRATUAL. LEGALIDADE. JUROS MORATÓRIOS. LEI Nº 9.298/96. INAPLICABILIDADE. - A alegação do locatário de que desocupou o imóvel, mesmo se provada, não o isentaria da obrigação de pagar os aluguéis vencidos e vincendos, bem como dos demais encargos da locação, até a efetiva entrega das chaves" (TJDFT - Apelação Cível 2002.01.1.069485-3 - 14/06/2005 - Rel. Des. José Divino de Oliveira. - Cfr. Informa Jurídico, CD-ROM n. 40 - outubro-dezembro/2005). - Diz o apelante, porém, que não houve rescisão do contrato de locação, já que a apelada permaneceu com cópia das chaves e teria deixado roupas de seu filho no imóvel. - O ônus da prova, quanto a fato constitutivo de seu direito, é do autor, nos termos do artigo 333, I, do CPC. - A respeito do ônus da prova, HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, in "Curso de Direito Processual Civil, volume I - Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento -, editora Forense, Rio de Janeiro, 39ª edição, 2003, página 381, ensina: "Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente." - E nos autos, não há prova de que a recorrida tenha ficado com

cópia das chaves e muito menos há provas de que não teria retirado todos os seus pertences do imóvel. - Assim, correta a decisão de primeiro grau, que julgou improcedente a pretensão do apelante à cobrança dos aluguéis e encargos posteriores à entrega das chaves. - Também sem razão o recorrente quanto à cobrança dos reparos realizados no imóvel. - Com efeito, é obrigação do locatário entregar o imóvel no estado em que o recebeu. É certo que a simples entrega das chaves não exonera o locatário do pagamento das despesas oriundas do desgaste do imóvel. - Aliás, esse é o entendimento jurisprudencial: "CONSIGNAÇÃO. CHAVES. RECUSA DO LOCADOR EM RECEBÊ-LAS. IMÓVEL EM MAU ESTADO DE

EMENTA

A simples entrega das chaves não exonera o locatário do pagamento das despesas oriundas do desgaste do imóvel, mas é indispensável a realização de vistoria ao término do contrato, com a presença das partes ou até mesmo de duas testemunhas ou a produção de prova pericial, a fim de comprovar a verdadeira necessidade de pintura ou de realização de reparos no imóvel.