



Exmo. Sr. Presidente do Tribunal de Justiça do Paraná

AGRAVO DE INSTRUMENTO

ORIGEM: AUTOS ___/2006

JUIZO: 10ª VARA CÍVEL DE LONDRINA

AGRAVANTE: NEUZA ___

ADV. GUILHERME RÉGIO PEGORARO e IVAN A. PEGORARO

RUA BENJAMIM CONSTANT 1706, LONDRINA, PARANÁ, CEP 86010-020

AGRAVADO: ___ CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.

ENDEREÇO: AVENIDA TIRADENTES __, LONDRINA, PR.

ADV. AINDA NÃO FOI CONSTITUÍDO

NEUZA ___

vem com o devido e habitual acatamento à presença de V.Ex.a., interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO** na forma do artigo 524 e seguintes do **Código de Processo Civil** contra decisão prolatada nos autos n.º ___/2006 explicitando o seguinte com relação às suas razões:



1 – PORQUE DA NECESSIDADE DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO.

1.1: Trata-se de AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO de saldo de aluguel e do imóvel locado (consignação de coisa), cujo recebimento foi **expressamente recusado** pela locadora ora agravada, sob justificativa de que o imóvel possui danos de responsabilidade da Locatária, ora Agravante. –DOC. 07 – fls.37 e 38 da origem)

1.2: O ilustre e culto juiz monocrático, não deferiu o requerimento de consignação do imóvel representado pelas suas chaves, assim como do aluguel proporcional considerado do dia 1º de setembro até a data da distribuição da ação, sob argumento de que no documento de **recusa e vitória extrajudicial que o acompanhou - unilateralmente elaborado pela locadora, lembra-se -** ficou relatado a existência de danos. De tal modo que tal pedido, de depósito das chaves e do aluguel, somente será novamente apreciado, após a citação e contestação. (Vide fls.64, numeração originária).

Em outras palavras, admite o juiz monocrático que, dependendo da contestação, a consignação não tem procedência, **perpetuando o vínculo**, embora reste demonstrado de forma cabal e expressa a existência da recusa baseada em documento unilateral. (fls. 37 e 38, original)



1.3: Neste tópico reside a necessidade do presente AGRAVO DE INSTRUMENTO na forma do que prescreve o artigo 522, que abre a exceção para este tipo de recurso quando presente “**decisão suscetível de causar à parte lesão grave e de difícil reparação**”.

1.4: Como se verá nos argumentos a seguir, é um direito do inquilino entregar as chaves do imóvel, principalmente quando, como neste caso, houve regular notificação prévia desta vontade. E a obrigação da manutenção do vínculo determinada pelo juiz, até nova decisão que poderá levar meses, implica em incidência de aluguéis, despesas com água e luz embora no consumo mínimo, e **principalmente**, riscos patentes e consideráveis de danos e vandalismo no imóvel.

Além do que perpetua da locação contrariando o direito do inquilino de rompê-la, com ou sem danos, de sua ou não responsabilidade, cuja extensão deverá ser discutida mediante processo próprio e com absoluto respeito ao contraditório.

Se V.Exa., verificar através do documento juntado à fls.61 da Ação originária, constatará que a Agravante está pagando um vigia para cuidar do imóvel, cujo último desembolso se deu exatamente neste dia 15/09 na certeza que tinha do deferimento da consignação, **uma vez que tal procedimento exige-se, a princípio a demonstração de recusa de parte do locador no recebimento do imóvel.**

A partir desta data não haverá mais vigia diante dos custos consideráveis para tanto, inclusive não previstos no contrato locativo. E a ausência de vigilância poderá implicar na



hipótese real de vandalismo no imóvel com prejuízos maiores às partes envolvidas.

Por este motivo a necessidade, não só do recebimento do presente recurso como AGRAVO DE INSTRUMENTO, como também da concessão do efeito suspensivo a fim de que seja deferida a entrega das chaves mediante depósito na forma do que prevê o artigo 891 do CPC ao explicitar a cessação dos riscos a partir do respectivo depósito.

2: OS MOTIVOS DA CONSIGNAÇÃO:

2.1: Conforme constou da inicial, a Agravante ocupou o imóvel situado à Avenida Santos Dumont nº __, na cidade de Londrina por 10 (dez) anos, ali instalando escola regular de primeiro e segundo grau.

2.2: A locação vige por prazo indeterminado desde 31/01/2006 – DOC.03 – e nestas condições a notificação de desocupação ocorreu em data de 19 de junho último com prazo de 60 dias. –DOC.05-

2.3: Ao pretender restituir as chaves a Agravada recusou expressamente o recebimento sob argumento de que o imóvel possui danos. –DOC.07-

Não indicou se tais danos eram de uso normal, portanto relativos ao desgaste do tempo.



A vistoria foi unilateral e atendeu as orientações da locadora e seus caprichos, condição esta (vistoria unilateral) que já foi rechaçada por esta Corte em julgamento recente como se vê do tópico do Acórdão abaixo descrito:

“ Ocorre que, in casu, inexistente prova robusta neste sentido, eis que na vistoria final realizada pelo locador (fls. 16) não houve a participação da locatária, mostrando-se, pois, como unilateral. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 210339-3, DE CURITIBA - 17ª VARA CÍVEL. APELANTE 1: JOÃO DO ESPÍRITO SANTO ABREU E OUTROS/APELANTE 2: TELEPAR - TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S/A/APELADOS: OS MESMOS/RELATOR: JUIZ CONVOCADO SALVATORE ANTONIO ASTUTI - Julgada dia 08/07/2006_- CÓPIA INCLUSA.)

2.4: Do mesmo modo que a locadora efetuou seu relatório, a locatária Agravante também o fez, do mesmo modo unilateral, onde ficou demonstrado que o imóvel encontra-se em estado de regular uso. -DOC.08-

2.5: Diante deste imbróglio e da expressa recusa no recebimento das chaves que alternativa restou à Agravante ?

O depósito judicial. A consignação na forma do previsto pelo artigo 890 do CPC.

2.6: Tal procedimento da Agravada é injustificável na medida em que, **ainda que existam danos,** e aqui o afirma apenas por argumento, não lhe é lícito recusar o recebimento das chaves, posto que possui medida específica para reparar esses prejuízos através de ação de indenização, com albergue ao contraditório garantido constitucionalmente.



E isto foi mencionada com clareza ao ilustre juiz monocrático que optou em desconsiderar esta hipótese relegando para um momento posterior eventual deferimento de um direito que a Agravante possui de imediato.

2.7: Por este motivo deixou a locatária patentado no item 3.6 da sua inicial que, ainda que o imóvel possua danos que seja de responsabilidade da Agravante, esta não se nega e não se negará de assumi-los na forma da lei. Até porque tal responsabilidade deriva não só do contrato como da norma cogente antes mencionada.

O que pretende é interromper o vínculo, e, diante da postura intransigente da Agravada, discutir adequadamente e dentro do universo do contraditório que lhe é assegurado constitucionalmente qual o montante desta responsabilidade **na hipótese dela existir, evidentemente.**

2.8: Daí porque, não há vinculação legal entre entregar as chaves e condicionar o locador o seu recebimento às reformas do imóvel.

Isso implica em perpetuar a locação; em manter um vínculo não recepcionado pela lei 8245/91, muito menos pelo Código Civil Brasileiro.

Onde está normatizado esta figura da **entrega das chaves desde que sejam feitos os reparos?**

2.9: Ainda que reconheça o locatário a existência de danos, e **aqui o afirma apenas por amor ao argumento**, lhe é lícito entregar as chaves, assim como é de direito, portanto lícito, ao locador,



buscar pelos meios próprios a sua indenização em decorrência daquele ato supostamente ilegal. Tudo sob o manto do contraditório. Fora disso é imposição unilateral; é uso arbitrário das próprias razões.

2.10: O que não pode, repetindo, é condicionar uma coisa na outra, em outras palavras: **somente receber as chaves se aceitar o locatário reparar os danos em face de solicitação do locador.**

Daí porque decisões neste sentido autorizam o depósito das chaves. Confira-se:

Tribunal de Justiça de São Paulo

Locação - Bem **imóvel** - Entrega das **chaves** - Recebimento condicionado à vistoria do **imóvel** - Recusa por parte do locador ante as condições encontradas no bem por ocasião da pretendida devolução - Descabimento - Direito do inquilino à devolução do bem locado que não se condiciona à prerrogativa do locador vistoriar o prédio e exigir reparação de eventuais **danos** - Hipótese em que eventual prejuízo deverá ser discutido em ação própria - Consignatória de **chaves** julgada procedente, proclamada a extinção das obrigações do locatário - Recurso provido para esse fim. (Apelação n. 835173-0/8 - São Paulo - 36ª Câmara de Direito Privado - 24/11/05 - Rel. Des. Arantes Theodoro - v. u. - V. 7122)wtcn

Tribunal de Justiça de São Paulo

LOCAÇÃO - Ação de rescisão contratual com pedido de tutela antecipatória - Concessão parcial desta - Consignação das **chaves** e cessação dos encargos derivados da **locação** - Possibilidade - Ressalva aos direitos creditícios do locador - Recurso parcialmente provido. Não se pode admitir que seja cerceado o direito da inquilina em ver resolvida a **locação**, pela entrega das **chaves**, devolvendo a posse do **imóvel** ao locador. Tal decisão não afasta a responsabilidade daquela pelos débitos pretéritos, nem mesmo obsta a empresa recorrente de buscar, pelas vias próprias, eventuais multas e indenizações por perdas e **danos** em razão da rescisão contratual. Os direitos obrigacionais creditícios do locador permanecem incólumes e poderão ser exercidos se assim o desejar. (Agravo de Instrumento n. 885.519-0/0 - Guarulhos - 31ª Câmara de Direito Privado - Relator: Paulo Ayrosa - 19.04.05 - V. U.)

Tribunal de Alçada de Minas Gerais

Acórdão : 0413826-7 Apelação (Cv) Cível Ano: 2003
Comarca: Belo Horizonte/Siskon
Órgão Julg.: Sétima Câmara Cível
Relator: Juiz Guilherme Luciano Baeta Nunes



Data Julg.: 18/02/2004
Dados Publ.: Não publicado

Ramo de Dir.: Cível
Decisão: Unânime

E M E N T A

LOCAÇÃO DE BEM **IMÓVEL** - RESCISÃO DO CONTRATO - **CHAVES** - RECUSA - CONSIGNAÇÃO - CONTESTAÇÃO - ALEGAÇÃO DE **DANOS** - IMPERTINÊNCIA. Sendo rescindida pelo locatário, através de notificação, a **locação** por prazo indeterminado, com a desocupação e a disponibilidade das **chaves** ao locador, se este se recusa a recebê-las, pode aquele propor a ação de consignação, em cuja contestação não cabe discussão sobre **danos** ao **imóvel**, o que só poderia ocorrer se houvesse reconvenção ou em ação própria.

Assuntos: **LOCAÇÃO**, BEM **IMÓVEL**, RESCISÃO CONTRATUAL, CONTESTAÇÃO

Theotônio Negrão esgota o tema em seu Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 36^ª Ed., E.Saraiva, pág. 1738, notas 1c ao artigo 67 da Lei 8.245/91. Confira-se:

“Na ação de consignação das chaves do imóvel locado, não pode o locador alegar a mora do locatário quando ao pagamento de aluguéis ou encargos, ou de qualquer outra obrigação decorrente do contrato (RT 738/345, 732/283).

Assim: “A recusa no recebimento das chaves, pela locadora, para discutir o estado do imóvel ou o cumprimento de outros aspectos do contrato de locação, determina a procedência da demanda, carreada à parte vencida os ônus da sucumbência” (RT 809/283).”

2.11: O ilustre Professor e Jurista, GILDO DOS SANTOS,¹ esclarece com a lucidez que lhe peculiar que, **“cabará a consignação do imóvel locado, representado pelas chaves da propriedade, se o locador negar-se a recebê-las sob a alegação de que : a) o imóvel se acha em estado diverso daquele em que foi entregue no início do ajuste, sabendo-se que a respectiva responsabilidade é de ser apurada através da via própria, bastando que formule ressalva ao receber as**

¹ Locação e Despejo, Ed. RT, 3ª E., p.391.



chaves ou mesmo no procedimento consignatório (JTACivSP- Saraiva 57/202, Rel. Álvaro Lazzarini); b) deseja apurar danos no prédio (JTACivSP-Saraiva 65/206, Rel. Jorge Celidônio); c) pretende receber os aluguéis estipulados no contrato a prazo determinado, diante de o locatário ter deixado o bem antes do termo, quando se sabe que isso deve ser apurado em ação adequada (JTACivSP- Saraiva 66/141, Rel. Silva Costa) ou que o inquilino, nesse caso, deve sujeitar-se às consequências legais (RT 505/154), Rel. Kazuo watanabe), sendo de salientar-se que essa matéria está regulada na segunda parte do art. 4º, com isenção do seu par. Únic. Da atual Lei. Em todas essas situações, as consignatórias foram procedentes.

2.12: Portanto, é incompreensível se não inaceitável sob o ponto de vista estritamente legal a recusa do juiz monocrático em não conceder de imediato o depósito das chaves em consignação, fazendo cessar o vínculo locatício.

Não está pretendendo a Agravante com sua medida cessar sua responsabilidade. Não, isso não foi requerido até porque sequer foi aventado esta hipótese.

Sua pretensão é cessar o vínculo locatício com a entrega das chaves. Eventuais danos, se existirem e dentro da ótica da Agravada deverá ser perquirida através do contraditório. Este sim o caminho para buscar as perdas e danos e não a perpetuação da locação.

3: REQUERIMENTO:



3.1: Demonstrado a condição prevista pelo artigo 522 do CPC, seja recebido o presente AGRAVO DE INSTRUMENTO e concedido efeito suspensivo a que prevê o artigo 527, III do CPC, a fim de que seja deferido o depósito imediato das chaves e do aluguel proporcional devido do dia 1º/09 até esta data, conforme previsto pelo artigo 891 do mesmo diploma.

3.2: Na seqüência a intimação da Agravada para vir responder os termos do presente recurso conforme lhe é facultado.

3.3: Ao final seja dado integral provimento ao recurso com a consolidação do depósito em consignação conforme requerido.

PEDE POR JUSTIÇA

Londrina, 15 de setembro de 2006

IVAN PEGORARO - GUILHERME R. PEGORARO