

Exmo. Sr.
Dr. Juiz de Direito da ___ Vara Cível de Londrina, PR.

NEUZA CLARA

brasileira, divorciada, CPF sob nº ___, endereço nesta cidade à Rua ___ nº 573 vem, através de seu advogado adiante assinado, procuração anexa **=DOC.01=** com o devido e habitual respeito, promover a presente **AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E DE COISA**, baseado nas disposições dos artigos 67 da lei 8245/91, combinado com 334 do Código Civil Brasileiro e ainda art. 890 do CPC, contra **CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.** pessoa jurídica de direito privado com sede e foro nesta cidade de Londrina, à Avenida ___, inscrita no CNPJ sob nº ___, aduzindo para tanto o que a seguir passa a explicitar:

1: DO VÍNCULO:

1.1: A Requerente celebrou com a Requerida, em data de 01/01/1996, contrato de locação de natureza não-residencial, tendo por objeto o imóvel situado nesta cidade de Londrina, à Avenida Santos Dumont nº ___. **=DOC.02=**

1.2: Tal vínculo perdura até a presente data em razão de aditamentos efetuados, o último assinado em 17 de janeiro de 2005, para vigorar até 31/01/2006, **prorrogando-se a partir desta data por prazo indeterminado “Ex Vi”** do disposto pelo artigo 56 da lei 8.245/91. **=DOC.03=**

1.3: O aluguel atualmente vigente é de R\$ 2.650,00 (dois mil seiscientos e cinqüenta reais) não havendo qualquer pendência neste sentido.

1.4: No local a Autora instalou sua escola de ensino regular de primeiro e segundo grau, explorando o imóvel segundo as necessidades de seu negócio. **=DOC.04=**

2: DA RESOLUÇÃO DO VÍNCULO:

2.1: Em data de 19 de junho de 2006 a Autora **notificou** a ré de sua intenção em desocupar o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta formalização. **=DOC.05=**

O comunicado foi recepcionado devidamente pelo responsável da Ré, Sr. **Marcelo** __, que opôs sua assinatura sem qualquer ressalva.

Em data de 22 do mesmo mês a empresa Ré respondeu aos termos da notificação apresentando suas condições a fim de que a entrega se consolidasse. **=DOC.06=**

3: DA ODISSÉIA:

3.1: Na data prevista a Autora efetivamente desocupou o imóvel, mas estabelecendo-se entre as partes desde então, verdadeiro

estado de beligerância totalmente dispensável diante da postura intransigente de parte da Locadora, que passou a fazer absurdas exigências a fim de concordar em receber as chaves em caráter definitivo, com conseqüente transmissão da posse direta.

3.2: Isto porque condicionou tal atitude a uma verdadeira reforma no imóvel por conta da ocupação, não distinguindo danos resultado do desgaste proveniente do uso normal, com eventuais outros que possam ser efetivamente de responsabilidade da Autora. A controvérsia insana impede que se rompa o universo da locação, obrigando a manutenção do vínculo que não mais é do interesse da locadora, que, utilizando-se da faculdade prevista pelo artigo 6º do referido diploma manifestou de forma expressa sua vontade de efetivamente encerrá-lo. Tal decisão é direito e decorre do texto do artigo citado.

3.3: Em data de 05 de setembro de 2006 a empresa Ré encaminhou à Autora correspondência, **onde deixa claro de modo expresso sua recusa no recebimento das chaves,** exceto aceitasse esta última às condições apresentadas inerentes as reformas decididas de modo unilateral e sem o exercício do contraditório.
=DOC. 07=

Um absurdo para dizer o mínimo, senão um ato transvertido de verdadeira arrogância e desconhecimento do direito alheio, porquanto outra justificativa não se encontra !!!

Transcreve-se o contexto da recusa, que por si só legitima e autoriza o ajuizamento da presente medida:

“Na oportunidade lhe comunicamos que a empresa se recusa em receber o imóvel nas condições aos quais se encontram, pedindo-lhe gentilmente, para providenciar os devidos reparos aos quais são de sua responsabilidade.

Assim que houver por completo efetuado os reparos nos comunique para nova vistoria”

3.4: Não há portanto controvérsia a respeito da recusa no recebimento do imóvel, exceto cumprisse obrigações unilaterais, sem especificações do que foi ou desgaste natural, inclusive propiciando a Autora a oportunidade de discutir tal documento.

3.5: Ora, diante da elaboração unilateral desta vistoria de parte da locadora, a locatária também se sentiu no direito de encomendar diligência semelhante, cujo resultado especifica que o imóvel encontra-se em ordem, ou pelo menos, senão exatamente como foi entregue a 10 anos, em estado normal, não fosse o desgaste natural. **=DOC. 08=**

E o desgaste natural segundo a norma do artigo 23, III da Lei 8245/91, não enseja indenização.

Verbis:

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;

3.6: Mas, ainda que o imóvel possua danos que seja de responsabilidade da Autora, 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 locadora, discutir adequadamente e dentro

do universo do contraditório que lhe é assegurado constitucionalmente qual o montante desta responsabilidade **na hipótese dela existir, evidentemente.**

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

3.8: 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 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/Siscon
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

4: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES ACERCA DA CONSIGNAÇÃO:

4.1: O caso em testilha envolve dois tipos de consignação: **dinheiro**, relativamente ao aluguel até a entrega das chaves e das chaves **representando o imóvel**. O primeiro sob a égide da previsão contida na lei 8245/91 que prevê somente a consignação da quantia que o devedor considere devida, não *à própria coisa locada*. (Art.67).

A pretensão da consignação das chaves, representando o imóvel, está ausente da Lei 8245/91, devendo assim seguir o Código de Processo Civil, que prevê a consignação da quantia ou da **coisa devida**. (Art. 890).

Daí porque, 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 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 esta 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.***

4.2: No entanto, considerando que o pedido formulado ao final reveste-se também de conteúdo declaratório, no que tange a rescisão ou resolução do vínculo, optou-se pelo procedimento ordinário, perfeitamente cabível neste caso, cujo precedente encontra guarida no próprio SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA>

[Superior Tribunal de Justiça](#)

ACÓRDÃO: RESP 616357/PE (200302202658)
630279 RECURSO ESPECIAL

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

DECISÃO: Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do **Superior Tribunal de Justiça**, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Castro Filho votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros.

DATA DA DECISÃO: 07/06/2005

ORGÃO JULGADOR: - TERCEIRA TURMA

INDEXAÇÃO: VEJA A EMENTA E DEMAIS INFORMAÇÕES.

E M E N T A

Ação de **consignação** em pagamento. **Cumulação** de pedidos. Precedentes da Corte.

1. Já decidiu a Corte ser possível em ação de **consignação** em pagamento "examinar o critério de reajustamento em contratos de mútuo para a aquisição da casa própria" (REsp nº 257.365/SE, de minha relatoria, DJ de 18/6/01). Há, também, precedente no sentido de que se admite "a **cumulação** dos pedidos de revisão de cláusulas do contrato e de **consignação** em pagamento das parcelas tidas como devidas por força do mesmo negócio jurídico" e de que quando o autor cumula pedidos "que possuem procedimentos judiciais diversos, implicitamente requer o emprego do **procedimento ordinário**" (REsp nº 464.439/GO, Relatora a Ministra Nancy Andrichi, DJ de 23/6/03).
2. Não viola o art. 292, § 1º, I e II, do Código de Processo Civil a decisão que defere ao autor a possibilidade de opção pelo **procedimento ordinário** antes do indeferimento da inicial.
3. Recurso especial não conhecido.

RELATOR: MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

FONTE: DJ DATA: 22/08/2005 PG: 00263

VEJA: (AÇÃO DE **CONSIGNAÇÃO** EM PAGAMENTO - REAJUSTAMENTO - CONTRATO DE MÚTUO) STJ - RESP 257365-SE (**CUMULAÇÃO** DE PEDIDOS - REVISÃO DE CLÁUSULAS E **CONSIGNAÇÃO** EM PAGAMENTO) STJ - RESP 464439-GO (**CUMULAÇÃO** DE PEDIDOS - RÉUS DISTINTOS) STJ - RESP 204611-MG (RSTJ 164/369)

REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS: LEG: FED LEI: 005869 ANO: 1973 ***** CPC-73 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 ART: 00292 PAR: 00001 INC: 00001 INC: 00002

Tribunal de Alçada do Paraná

Ação de **consignação** em pagamento **cumulada** com pedido revisional - Contrato de Financiamento Imobiliário - Possibilidade - Observância do rito **ordinário** - PES - Amortização - Juros - Capitalização - Seguro - TR - Sucumbência.

1. É possível a **cumulação** dos pedidos de revisão de cláusulas de contrato de financiamento imobiliário com a **consignação** em pagamento das parcelas tidas como devidas por força do mesmo negócio jurídico, uma vez obedecido o **procedimento ordinário**.

(APELAÇÃO CÍVEL - 0257012-7 - CURITIBA - JUIZ HAMILTON MUSSI CORRÊA - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL (EXTINTO TA) - Julg: 21/12/2004 - Ac.: 228531 - Public.: 18/02/2005).

5: requerimento:

5.1: Estando esgotados os meios suasórios para a solução pacífica da controvérsia, e existindo **prova cabal da recusa da Ré em receber as chaves**, requer:

5.1.2: De imediato, seja autorizado o depósito do imóvel locado, representado pelas suas chaves, mediante lavratura de termo próprio, conforme prevê o artigo 893 do CPC.

5.1.3: Seja também autorizado o depósito da quantia de R\$ 1.325,00 (hum mil trezentos e vinte e cinco reais), representado pelo cheque em anexo, sob nº 00075, sacado contra o Banco Itaú e que tem por finalidade o pagamento de 15 (quinze) dias de aluguel do mês de setembro, mais precisamente do dia 1º à efetivação deste ato. Isto porque a recusa ao seu recebimento também está cabalmente comprovado pela exigência da entrega do imóvel após reforma unilateral pretendida pela Ré. **=DOC.09=**

5.2: A Citação da ré na pessoa de seu representante legal, ou gerente, ou quem as vezes fizer no local, a fim de que venha, querendo, receber o imóvel e o valor oferecido, pena de consolidar-se o depósito.

5.3: Ao final, com ou sem contestação, seja a presente medida julgada inteiramente procedente para:

5.3.1: Declarar a resolução do vínculo locatício a partir do ajuizamento da ação, ou se entender este juízo, do depósito das chaves nestes autos;

5.3.2: Declarar consolidado os depósitos e assim restituído, tanto do imóvel, quanto do valor devido a título de aluguel do período ocupado, entre 1 a 15 de setembro de 2006.

5.3.3: Como resultado do acatamento dos pedidos e da procedência da ação, seja imposto a empresa Ré, os ônus relativos às custas judiciais e dos honorários advocatícios, estes em valor mínimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa.

5.4: O benefício do artigo 172 do CPC, bem como deferimento ao Sr. Oficial de Justiça para proceder a citação por hora certa na eventual tentativa de ocultação ou criação de dificuldades para realização do ato formal.

⇒ Por fim, protesta comprovar o alegado, por todos os meios em direito admitidos, especialmente, depoimento pessoal, testemunhas e juntada de novos documentos.

⇒ Atribui-se à causa o valor de R\$ 31.200,00

Pede Deferimento

Londrina, 13 de setembro de 2006

Marcos Leate – Guilherme Pegoraro – Ivan Pegoraro