



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0028165-26.2013.815.2001

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS

APELANTE : José Ivan da Rocha

ADVOGADO : Walter Serrano Ribeiro (OAB/PB nº 10.481)

APELADOS : José Audi de Oliveira

ADVOGADO : George Ottavio Brasilino Olegário (OAB/PB nº 15.013)

ORIGEM : Juízo da 16ª Vara Cível da Capital

JUIZ : Fábio Leandro de Alencar Cunha

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. SENTENÇA QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E FATURAS ATRASADAS. APELAÇÃO. IMÓVEL DESOCUPADO ANTES DO TÉRMINO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS DEVIDOS. ART. 571 DO CÓDIGO CIVIL. BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO VALOR SUPOSTAMENTE INVESTIDO. ART.578 DO CC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Ainda que restasse provada a desocupação do imóvel, fato é que não existe nenhuma cláusula dispensando o inquilino do pagamento do aluguel em caso de devolução do bem antes do término do contrato. Ao contrário, a cláusula sexta, em seu parágrafo primeiro (fl.19) prescreve que se houver rescisão unilateral do contrato, o locatário pagará multa equivalente a três meses de aluguel, acrescidos de encargos. Ademais, o art.571 do Código Civil prescreve que “havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá (...) o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato”.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **DESPROVER a Apelação**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 102.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por José Ivan da Rocha contra a Sentença que julgou procedente o pedido autoral formulado na Ação de Cobrança, e condenou o Promovido ao pagamento de R\$ 2.956,40 (dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos), acrescidos de juros de mora a partir da citação e correção monetária a partir da Sentença.

Na Apelação de fls.77/82, o Recorrente alega que as cobranças das faturas de água e energia e dos aluguéis de agosto a outubro de 2012 são indevidas, pois, desde julho de 2013 desocupou o imóvel e informou à imobiliária. Relata que realizou benfeitorias no imóvel, com consentimento do proprietário, no importe de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), quais sejam: um bar na sala, colocação de mesa, armário e suportes de granito na cozinha.

Afirma que a filha do Autor realizou vistoria de saída do imóvel, oportunidade em que foi entregue a chave do mesmo.

Pelas razões expostas, requer que sejam deduzidas as benfeitorias necessárias, julgando improcedente o pedido autoral ou, alternativamente, sejam deduzidos os gastos com as benfeitorias da condenação.

Nas Contrarrazões de fls.86/90, o Apelado aduz que não há comprovação dos fatos alegados e pede a manutenção da Sentença.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça não vislumbrou necessidade de intervenção.

É o relatório.

VOTO

A questão é simples e não requer maiores comentários.

O cerne da questão cinge-se a saber se os valores cobrados a título de faturas de água e energia e de aluguel, relativos aos meses de agosto a outubro de 2012, são devidos.

O contrato de locação vigorou até 04/10/2012.

O Apelado confirma que não foram pagos os aluguéis dos últimos meses de locação, porém justifica que a cobrança é indevida porque saiu do imóvel no mês de julho.

Para tal afirmativa, não anexou nenhum tipo de prova. Embora afirme que a filha do Apelado recebeu as chaves da casa e fez vistoria no bem, não trouxe nenhum documento apto a corroborar suas alegações.

Ademais, ainda que restasse provada a desocupação do imóvel, fato é que não existe nenhuma cláusula dispensando o inquilino do pagamento do aluguel em caso de devolução do bem antes do término do contrato. Ao contrário, a cláusula sexta, em seu parágrafo primeiro (fl.19) prescreve que se houver rescisão unilateral do contrato, o locatário pagará multa equivalente a três meses de aluguel, acrescidos de encargos.

Ademais, o art.571 do Código Civil prescreve que “havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá (...) o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato”.

O Apelante requer que sejam descontadas da condenação as benfeitorias que realizou no imóvel, no importe de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), citando-as: um bar na sala, colocação de mesa, armário e suportes de granito na cozinha.

Não há provas das supostas benfeitorias, nem também, tratam-se de acréscimos necessários, mas sim de simples benfeitorias voluptuárias, que não foram realizadas com consentimento do locador. Deste modo,

segundo o art.578 do CC, o locatário não pode gozar do direito de retenção e cobrar o valor investido.

Diante de todos os fundamentos expostos, **desprovejo o Recurso Apelatório.**

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Desembargador **Leandro dos Santos**, o Excelentíssimo Doutor **Carlos Eduardo Leite Lisboa** (*Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti*) e o Excelentíssimo Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dra. **Janete Maria Ismael da Costa Macedo**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 23 de março de 2017.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator