

**Ação de cobrança - Locação - Aluguel -
Não-pagamento - Quitação - Ausência de prova -
Fundo de reserva - Obrigação do locador -
Pagamento efetuado pelo locatário - Devolução**

Ementa: Ação de cobrança. Contrato de locação. Aluguel vencido e não pago. Ausência de prova da quitação. Fundo de reserva. Obrigação do locador. Devolução ao locatário dos valores pagos a tal título.

- A apreciação da prova, de forma diversa da pretendida pela parte recorrente, e sem atender aos seus anseios, não configura *error in iudicando*, tendo em vista que os princípios da persuasão racional e do livre convencimento do juiz, insculpidos no art. 131 do Código de Processo Civil, atribuem ao magistrado poderes de livre apreciação e avaliação das provas.

- O pagamento prova-se por meio de recibo de quitação, com a designação do valor e a espécie de dívida quitada, o nome do devedor ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor ou do seu representante, conforme prescreve o art. 320 do Código Civil.

- O recibo de entrega de chaves e quitação de aluguel deve estar assinado pelo locador, não possuindo valor probante documento que se apresente de forma diversa.

- O pagamento de taxa de fundo de reserva é obrigação do locador, devendo ser decotado do débito locatício o valor que o locatário desembolsou a tal título.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.497339-4/003 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Arco Íris Jardim
de Infância Ltda. - Apelado: José Aliomar Amorim
Botelho - Relator: DES. RENATO MARTINS JACOB**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO PARCIAL.

Belo Horizonte, 27 de março de 2008. - Renato Martins Jacob - Relator.

Notas taquigráficas

DES. RENATO MARTINS JACOB (convocado) - Arco Íris Jardim de Infância Ltda. interpôs recurso de apelação contra a respeitável sentença de f. 171/175,

que julgou parcialmente procedentes os pedidos constantes da ação de cobrança ajuizada por José Aliomar Amorim Botelho, condenando a ré ao pagamento do aluguel vencido em 16.09.2004, correspondente ao valor mensal de R\$ 1.951,75 (um mil novecentos e cinquenta e um reais e setenta e cinco centavos) e de 6 (seis) dias de aluguel referentes ao período de 17.09.2004 a 22.09.2004, no valor de R\$ 390,34 (trezentos e noventa reais e trinta e quatro centavos), já atualizado até 27.10.2004, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais, a contar da citação. Ainda, julgou improcedente o pedido contraposto formulado pela requerida.

Diante da sucumbência recíproca, condenou a ré ao pagamento de 80% (oitenta por cento) das custas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito corrigido à época do pagamento, e o autor ao pagamento de 20% (vinte por cento) das custas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito corrigido, compensada a verba advocatícia.

A sentença anteriormente prolatada (f. 83) foi cassada, nos termos do acórdão de f. 123/128, com o retorno dos autos à origem, proferindo o ilustre Magistrado nova decisão (f. 134/138), que também foi cassada, conforme acórdão de f. 160/167, sobrevivendo a sentença de f. 171/175.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de locação, tendo a locatária desocupado o imóvel em 22.09.2004, descumprindo o aviso prévio previsto no art. 6º da Lei nº 8.245/91, deixando, ainda, de efetuar o acerto dos aluguéis vencidos em 16.09.2004, e mais 06 (seis) dias (do dia 16 até 22), bem como encargos locatícios, tais como condomínio e IPTU.

Entendeu o MM. Juiz de Direito que a ré não comprovou que a entrega das chaves tenha ocorrido em data anterior a 22.09.2004, razão pela qual são devidos 6 (seis) dias, estando em débito também quanto ao pagamento do aluguel vencido em 16.09.2004, conforme recibo de f. 16.

Quanto aos encargos locatícios, consignou o douto Sentenciante que a ré já teria quitado todos os valores à época da devolução das chaves, conforme consta do recibo de f. 16, acrescentando que o débito referente ao consumo de gás já se encontra incluído no valor total das taxas de condomínio, devidamente quitadas.

Ainda, nos termos da sentença recorrida, o aviso prévio à rescisão do contrato locatício não seria devido, uma vez que o autor é que ocasionou a rescisão da locação, a partir do momento em que colocou o imóvel à venda e notificou a ré desse fato, conforme documento de f. 56, já que é inconteste que suportar o trânsito de promissários-compradores em sua residência e ainda ter como certo o término do contrato assim que transferido

o bem ao interessado são causas mais do que suficientes para ensejar a extinção do ajuste.

Inconformada, a ré apela às f. 177/181, suscitando a ocorrência de vício *in iudicando*, ao argumento de que não foram apreciadas as provas documentais acostadas aos autos, que demonstram o pagamento do aluguel do mês de setembro de 2004 (f. 58), cumprindo ao Julgador valorar os fatos e as circunstâncias dos autos, nos termos do art. 131 do Código de Processo Civil.

Afirma que, quando da entrega das chaves, o recorrido deu quitação plena à apelante de todas as obrigações contratuais, por meio do documento de f. 58, embora não haja assinatura do locador, nem da locatária. Acrescenta que sobre tal documento recai a presunção de veracidade, nos termos do art. 372 do diploma processual.

Diz que o recorrido não reconheceu a entrega das chaves no dia 16.09.2004, mas somente em 22.09.2004, quando foi realizada a vistoria.

Sustenta não serem devidos os 6 (seis) dias de aluguel, referentes ao período de 16.09.2004 a 22.09.2004, pois não concorreu para a existência do interstício.

Destaca a cláusula contratual que dispõe sobre a recusa das chaves pelo locador no caso de inadimplência.

Quanto ao pedido contraposto inacolhido, alega que está comprovada a cobrança indevida do fundo de reserva, fazendo jus à repetição dos valores pagos a tal título, nos termos do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Pugna pela reforma da sentença para que seja considerado quitado o aluguel do mês de setembro de 2004 e indevidos os 6 (seis) dias entre o período de 16.09.2004 a 22.09.2004, bem como para que seja acolhido o pedido contraposto.

Contrariedade recursal deduzida às f. 185/186, refutando a tese do apelo, sem argüir preliminares.

Conheço do recurso, visto que presentes os pressupostos processuais.

Preliminar.

A meu ver, as provas documentais acostadas aos autos foram devidamente apreciadas, tendo o MM. Julgador valorado os fatos e as circunstâncias.

Ora, a apreciação e a valoração da prova, de forma diversa da pretendida pela recorrente e sem atender aos seus anseios, não configuram *error in iudicando*, *data maxima venia*.

Os princípios da persuasão racional e do livre convencimento do juiz, insculpidos no art. 131 do Código de Processo Civil, atribuem ao magistrado poderes de livre apreciação e avaliação das provas, que deve analisá-las segundo critérios críticos e racionais, com observância das regras lógicas e máximas de experiência comum.

O convencimento deve ser motivado, com indicação das razões e circunstâncias que conduziram à

convicção acerca dos fatos alegados e provados, o que pode ser verificado na fundamentação da sentença recorrida.

Acerca do tema, ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery que: "O juiz é soberano na análise das provas produzidas nos autos. Deve decidir de acordo com o seu convencimento (*Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 8. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 598).

Assim, o valor dado à prova documental, que veio em desacordo com os anseios da apelante, não pode ser tomado como qualquer espécie de vício.

Rejeito, pois, a preliminar.

Mérito.

Em que pese o inconformismo da apelante, entendo não lhe assistir razão, *data venia*.

A locatária, ora recorrente, ampara sua pretensão no documento de f. 58, em que constaria a quitação do aluguel do mês de setembro de 2004 e demais encargos, a devolução das chaves em 16.09.2004, havendo ali referência aos dados do cheque pelo qual foi feito o acerto.

Afirma que o documento não foi contestado pelo recorrido, presumindo-se, com isso, a sua veracidade.

Entretanto, verifico que aludido documento não se presta aos fins pretendidos pela apelante, por ser unilateral e não conter assinatura do locador, ora apelado, sendo inaplicável o art. 372 do Código Civil.

Por se tratar de suposto recibo de entrega de chaves e quitação de aluguel e demais encargos, a falta de assinatura do locador retira completamente o valor probante de tal documento.

Acerca da força probante dos documentos, ensina Humberto Theodoro Júnior que:

Para que o documento seja eficaz como meio de prova, é indispensável que seja subscrito por seu autor e que seja autêntico. Autor, no entanto, não é, no dizer de Carnelutti, 'quem o faz por si' (como o tabelião), 'mas quem o faz para si' (como as partes contratantes, que firmam a escritura pública) (*Curso de direito processual civil*. 12. ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, v. 1, p. 441).

Além disso, é sabido que o pagamento se prova por meio de recibo de quitação, com a designação do valor e a espécie de dívida quitada, o nome do devedor ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor ou do seu representante, conforme prescreve o art. 320 do Código Civil.

E, nesse aspecto, o documento de f. 16 acostado à inicial se contrapõe ao documento de f. 58 apresentado pela recorrente, na medida em que se trata de um recibo assinado pelo locador/apelado e pela locatária/apelante, constando que a entrega das chaves ocorreu em 22.09.2004 e que estava pendente o pagamento do aluguel do mês de setembro.

Logo, o documento carreado aos autos, e que se revela prova robusta e irrefutável, é o de f. 16, em que

se verifica serem devidos o aluguel do mês de setembro de 2004, mais os 6 (seis) dias entre o período de 16.09.2004 a 22.09.2004, data da efetiva entrega das chaves, inexistindo prova da suposta quitação e de que as chaves foram entregues no dia 16.

Observe-se, que, independentemente de existir cláusula contratual dispondo sobre a recusa das chaves pelo locador no caso de inadimplência, nada impede que a sua entrega ocorra, ainda que haja débito. No caso, o locador, inclusive, fez constar expressamente do recibo de f. 16 que as chaves estavam sendo entregues, mas que pendia débito.

Não havendo, portanto, como afastar a inadimplência da recorrente quanto às citadas parcelas, a condenação ao pagamento de tal montante se impunha.

Contudo, entendendo que o pedido contraposto deve ser acolhido, em parte.

A recorrente alega ser indevido o fundo de reserva, acrescentando que constou da inicial que pagou por tal taxa a quantia de R\$ 708,05 (setecentos e oito reais e cinco centavos), mas que na verdade teria desembolsado R\$ 803,01 (oitocentos e três reais e um centavo).

Nos termos do art. 22, inciso X, e parágrafo único, alínea g, da Lei nº 8.245/91, compete ao locador do imóvel o pagamento do fundo de reserva.

E, tendo sido cobrado da ré/locatária, de fato, o fundo de reserva, deve ser decotado do débito locatício o valor referente ao que desembolsou a tal título.

Tanto assim que, ao elaborar o demonstrativo de débito de f. 06, o autor subtraiu do total da dívida o valor referente à taxa de fundo de reserva pago pela requerida, evidenciando não ser tal quantia objeto da presente ação de cobrança.

Acerca do tema, assim vem decidindo este Tribunal:

Apelação cível. Ação de cobrança. Inépcia da inicial não configurada. Sentença *ultra petita*. Redução aos limites do pedido. Arts. 128 e 460 do CPC. Nulidade não ocorrente. Fundo de reserva para despesas extraordinárias de condomínio. Responsabilidade do locador.
[...].

- A obrigação pelo pagamento do fundo de reserva compete ao locador, por servir para cobrir despesas extraordinárias do condomínio.

- Apelação principal desprovida e apelação adesiva provida (Apelação Cível nº 1.0024.05.661652-7/001 - 17ª Câmara Cível - Rel.º Des.º Márcia De Paoli Balbino - j. em 09.03.2006).

Ação de cobrança. Locação residencial. Entrega das chaves. Aluguéis e encargos devidos pelo locador até a data da desocupação. Fundo de reserva. Pagamento indevido. Responsabilidade do locador. Possibilidade de compensação. Art. 940 do CC/2002. Não-aplicabilidade. Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Proporcionalidade. Critério do juiz.
[...].

- Apurado o pagamento indevido pelo locatário do fundo de reserva, que é de responsabilidade do locador, pode-se proceder à compensação de valores quando da liquidação da sentença [...] (Apelação Cível nº 509.361-4 - 9ª Câmara Cível - Rel. Des. Fernando Caldeira Brant - j. em 24.05.2005).

Contudo, deve ser decotado o valor de R\$ 708,05 (setecentos e oito reais e cinco centavos), e não os pretendidos R\$ 803,01 (oitocentos e três reais e um centavo), já que a apelante não comprovou que foi esse o valor por ela pago. Conclusão.

Com tais considerações, rejeito a preliminar e dou parcial provimento ao recurso para determinar seja decotado da condenação o valor referente à taxa de fundo de reserva paga pela autora, no montante de R\$ 708,05 (setecentos e oito reais e cinco centavos).

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais, inclusive as recursais, e os honorários advocatícios deverão ser rateados entre as partes, na proporção de 40% (quarenta por cento) para o autor e 60% (sessenta por cento) para a requerida, vedada a compensação.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores VALDEZ LEITE MACHADO e EVANGELINA CASTILHO DUARTE.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E DERAM PROVIMENTO PARCIAL.

...